



2017年8月期(第11期) 決算説明資料

GLP 投資法人 ( 3 2 8 1 )

2017年10月13日



# Investment In Modern Logistics Facilities

## 01 2017年8月期(第11期)以降の取組み

- 04 2017年3月以降のトピックス
- 05 初のOTAスキームを活用した資産の入替えを実施
- 06 2度目となるOTAスキームを活用した新規4物件の取得を決定
- 07 ターゲットを上回る力強い賃料増額実績

## 02 2017年8月期(第11期)決算の概要

- 09 2017年8月期:決算の概要(対期首予想比)
- 10 2017年8月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 11 2018年2月期及び2018年8月期 業績予想の概要

## 03 物流不動産マーケットの動向

- 13 過去最高レベルの需要は継続中
- 14 先進的物流施設への底堅い需要は継続
- 15 物流キャップレート低下のトレンドは継続

## 04 GLP投資法人のコミットメント

- 17 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 18 GLP投資法人のコミットメント  
—外部/内部成長による投資主価値の増大—
- 19 外部成長 順調な物件取得により物流REIT最大級の  
資産規模に
- 20 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン
- 21 内部成長 10期連続の賃料増額を実現
- 22 今後の内部成長の可能性
- 23 財務戦略 安定した財務基盤
- 24 上場以降のトラック・レコード

## 05 Appendix

## 01 2017年8月期(第11期)以降の取組み

- 04 2017年3月以降のトピックス
- 05 初のOTAスキームを活用した資産の入替えを実施
- 06 2度目となるOTAスキームを活用した新規4物件の取得を決定
- 07 ターゲットを上回る力強い賃料増額実績

# 2017年3月以降のトピックス

## 外部成長

GLP 成田ⅡとGLP 辰巳Ⅱb  
を売却(譲渡価格50億円/  
売却益3億円)



資産の入替え



OTAスキームを活用して  
GLP野田吉春(44億円)を取得

2度目となるOTAスキームにより4物件(GLP舞洲Ⅰ・GLP三郷・  
GLP浦安・GLP船橋Ⅱ)の売買契約を締結



## 財務戦略

コミットメントライン  
(60億円)の契約更新

長期借入金50億円  
(金利1.20%)の  
期限前返済

14.5億円(金利0.46%)  
の新規借り入れ

借入コストの低減と借入期間の長期化を推進

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

## 内部成長

ターゲットを上回る力強い賃料増額実績

GRESB<sup>1</sup>評価において  
3年連続最高位の「Green Star」  
GRESBレーティング<sup>2</sup>において  
2年連続の「4 スター」をそれぞれ取得



1. GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkのことをいい、2009年に創設された不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク調査のこと。  
2. GRESBレーティング(最上位は「5スター」)は、総合スコアのグローバル順位による相対評価によって5段階で格付けされる評価のことであり、これにより各参加者の環境・社会・ガバナンス(ESG)実践レベルをより明確に把握することが可能となる。

# 初のOTA<sup>1</sup>スキームを活用した資産の入替えを実施

## 資産入替えの概要

- 入替えにより**築浅で残存賃貸借期間<sup>2</sup> 8年**の安定物件を取得
- 入替え後も**同等の償却後利回り**を維持

不動産等売却益 **324**百万円<sup>3</sup>を計上

	譲渡	取得
物件数	2	1
物件名	GLP 成田Ⅱ GLP 辰巳Ⅱb	GLP 野田吉春
取得価格 (譲渡価格)	4,756 百万円 (5,070百万円)	4,496 百万円
NOI利回り <sup>4</sup>	5.5%	5.9%
償却後利回り <sup>5</sup>	<b>3.7%</b>	<b>3.9%</b>
築年数 <sup>6</sup>	15.3年	4.4年
譲渡/取得日	2017年7月14日	2017年9月1日
WALE <sup>2</sup>	1.1年	8.4年

## 資産入替え時の物件取得

- **国道16号沿い**の物件をNOI利回り**5.9%**<sup>4</sup>で取得



GLP野田吉春

取得価格 4,496 百万円

17年6月末  
鑑定評価額 5,260 百万円

鑑定ディスカウント<sup>7</sup>  
**▲763百万円(▲14.5%)**

## 既存借入金の返済と新規借入れ

- 売却の手取金及び手元資金により**金利の高い長期借入金** 5,000百万円を期限前返済
- 手元資金を有効活用した上で**低金利の新規借入れ**を実施

	借入残高 (百万円)	残期間 <sup>8</sup> (年)	借入金利 <sup>9</sup> (%)
返済借入金	5,000	<b>4.4</b>	<b>1.20</b>

	借入残高 (百万円)	借入期間 (年)	借入金利 <sup>9</sup> (%)
新規借入金	1,450 (▲3,550)	<b>6.0</b> (+1.6)	<b>0.46</b> (▲0.74)

金利削減効果<sup>10</sup>  
**▲18百万円/期**  
(巡航)

1. GLP投資法人は、2015年7月14日に「GLP野田吉春」を取得対象資産とする売買契約を締結。本売買契約ではGLP投資法人の取得価格を減減させることを目的として、一時的にブリッジ会社が本物件を取得し、取得予定期間中のGLP投資法人が別途指定する日にGLP投資法人が本物件を取得することができる。GLP投資法人においてはこのような取組みを「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」という。2. 「WALE(残存賃貸借期間)」は2017年2月末時点で記載。なお、譲渡物件については、取得価格で加重平均して算定。3. 売却価格から2017年7月14日付帳簿価額及びその他諸費用を差引いて算定したものの。4. 譲渡資産については、2017年2月末時点の調査報告書上のNOIを取得価格で除して算定。取得資産については、2017年6月末時点の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算定。5. 2018年2月期における予算上の償却後NOIを取得価格で除して算定。6. 2017年2月末時点の築年数を記載。なお、譲渡物件については、取得価格で加重平均して算定。7. 2017年6月末の鑑定評価額と取得価格に基づいて算出した参考数値。8. 2017年7月31日から当初返済期日である2021年12月20日までの期間を記載。9. 小数第3位を四捨五入して記載。10. 既存の長期借入金5,000百万円を借入期間6.0年・借入金利0.46%でリファイナンスした場合を想定して算出。なお、実際の新規借入額は手元資金を有効活用したため1,450百万円となっており、その場合のコスト削減額は26百万円となる。

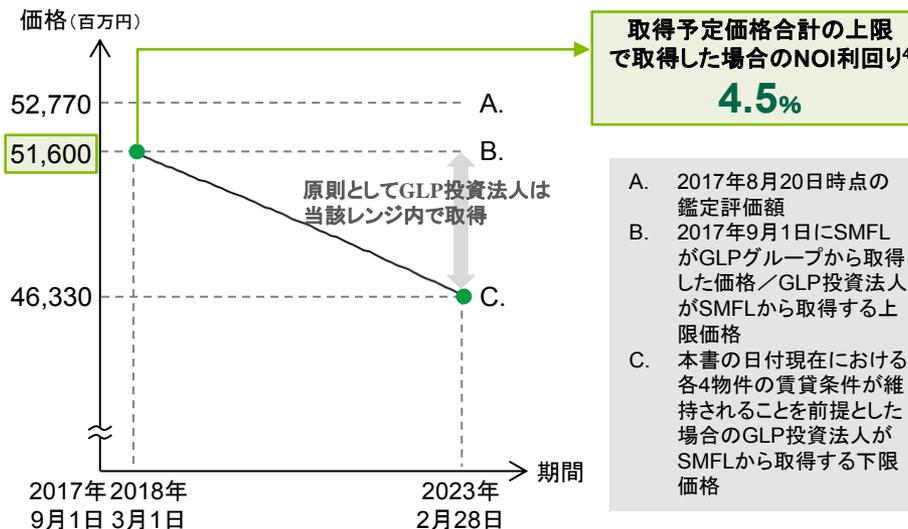
# 2度目となるOTAスキームを活用した新規4物件の取得を決定

柔軟な取得機会の確保と取得価格の上限の確定が可能に



関東・関西の伝統的な物流プライムエリアに立地する4物件

本4物件にかかる取得予定価格合計の逡減のイメージ図



1. GLPグループとは、GLP投資法人のスポンサーの親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド(以下「GLP」)及びそのグループ会社のことをいう。

2. 優先交渉対象物件については、P20をご参照。

3. SMFLとは三井住友ファイナンス&リース株式会社のことをいい、同社は株式会社日本格付研究所から、長期発行体格付けとしてAA-(安定的)が付与されている。

4. 「取得予定価格合計の上限で取得した場合のNOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、本4物件の取得予定価格合計である上限51,600百万円に対する比率を記載。

# ターゲットを上回る力強い賃料増額実績

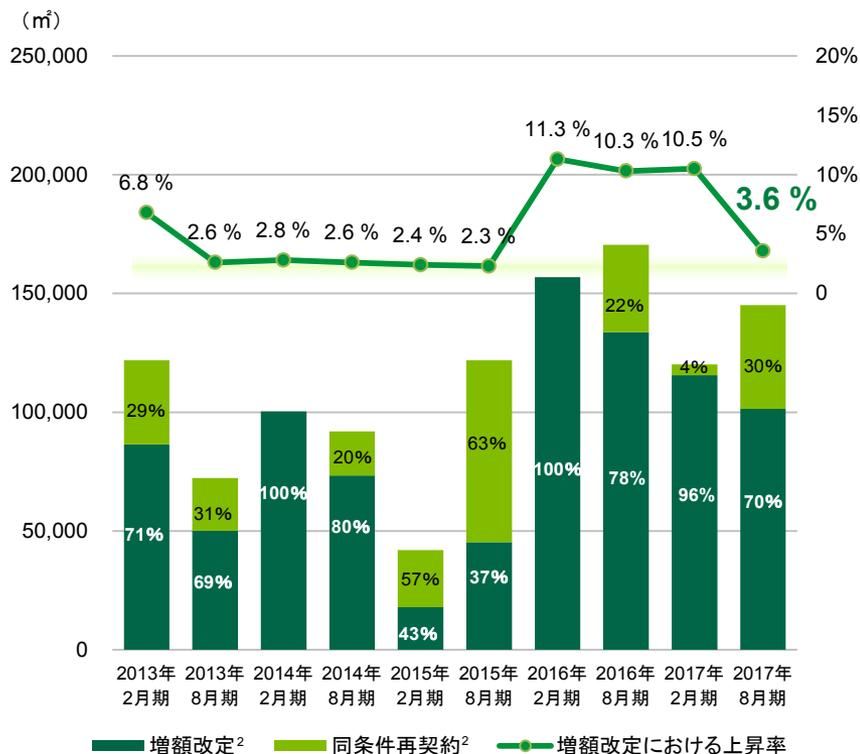
上場来  
**10期連続増額**

上場来  
**減額改定なし<sup>1</sup>**

上場来再契約率  
**86%**

2017年8月期末稼働率  
**99.9%**

## 増額改定の実績



## 事例：関東圏でのテナント入替

ダウンタイムなしで**5.3%**の賃料増額を実現



物件名	GLP 杉戸 II
エリア	関東圏
物件タイプ	マルチ
対象賃貸面積	9,297 m <sup>2</sup>
契約満期	2017年8月期

## 関西圏での賃料増額実績

17/8期に関西圏で満期を迎えた**6契約全て**において  
**増額賃料**での再契約を達成

**100%**  
(6万㎡)  
増額改定

関西圏の  
賃料上昇率  
平均 **+3.6%**

1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。  
2. 賃貸面積ベース。

## 02 2017年8月期(第11期)決算の概要

- 09 2017年8月期: 決算の概要(対期首予想比)
- 10 2017年8月期: 1口当たり分配金の変動(対前期比)
- 11 2018年2月期及び2018年8月期 業績予想の概要

## 2017年8月期: 決算の概要(対期首予想比)

物件売却及び償却後NOIの改善により1口当たり分配金+3.0%を実現

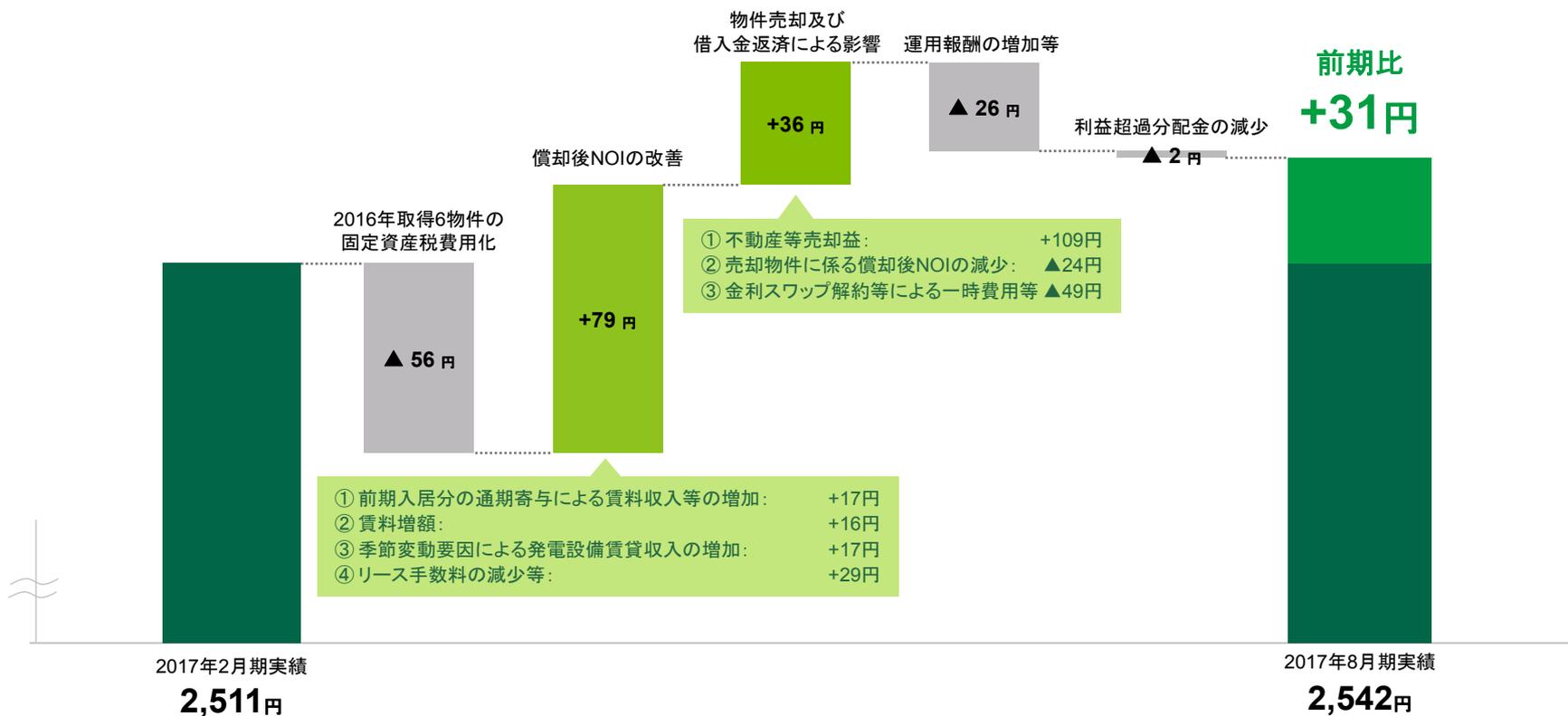
項 目		2017年 2月期実績	A 期首予想 (4/13時点)	B 2017年 8月期実績	B - A	(金額単位: 百万円)
運用状況 (百万円)	営業収益	14,065	14,159	14,505	345	<b>2017年8月期</b> <b>当期純利益における主な差異要因</b> <b>(期首予想比: +216)</b> <hr/> <b>+147</b> <b>物件売却及び借入金返済</b> ① 不動産等売却益(+324) ② 売却物件に係る償却後NOIの減少(▲25) ③ 金利スワップ解約等による一時費用等(▲152)
	営業利益	7,471	7,341	7,694	352	
	経常利益	6,298	6,175	6,391	216	
	当期純利益	6,297	6,174	6,390	<b>216</b>	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,511	2,467	<b>2,542</b>	<b>75</b>	<b>+102</b> <b>償却後NOIの増加</b> ① 稼働率改善等による営業収益増加(+41) ② 電気使用量増加による水道光熱費収入の増加(+26) ③ リース手数料減少等による営業費用の減少(+35)
	利益超過分配金を除く (1)	2,207	2,163	2,240	77	
	利益超過分配金 (2)	304	304	302	▲2	
その他	稼働率 <sup>1</sup>	99.8%	—	99.9%	—	<b>▲33</b> <b>その他各種費用の増加</b> ① EPU増加に伴う資産運用報酬の増加(▲27) ② その他(▲6)
	NOI(百万円)	11,896	11,808	11,869	60	
	NOI利回り	5.4%	—	5.4%	—	

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 「稼働率」は、該当月末日現在における各資産にかかる「総賃貸可能面積」に対して「総賃貸面積」が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して算出。  
 なお、四捨五入した結果が100.0%となる場合は、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載。

# 2017年8月期:1口当たり分配金の変動(対前期比)

固都税費用化の影響を上回る償却後NOIの改善  
及び物件売却により+1.2%を実現



## 2018年2月期及び2018年8月期 業績予想の概要

2018年2月期の分配金は当初予想<sup>1</sup>から+28円(+1.1%)上方修正

項 目		A 2017年 8月期実績	B 2018年 2月期予想	B - A	2018年 8月期予想	2018年2月期 当期純利益における主な差異要因 (対前期比: ▲130)
運用状況 (百万円)	営業収益	14,505	14,056	▲449	14,114	▲166 不動産等売却益等の減少 <sup>2</sup> +34 入替え物件の稼働日数差による影響等 +2 ▲99 償却後NOIの減少 空室発生等による賃料収入の減少 ▲63 季節要因による発電設備賃貸収入の減少 ▲50等 +101 その他各種費用の減少 資産入替え時の借換え等による支払利息の減少 +40 運用報酬の減少 +34等
	営業利益	7,694	7,360	▲333	7,334	
	経常利益	6,391	6,262	▲129	6,259	
	当期純利益	6,390	6,260	▲130	6,258	
1口当たり 分配金 (円)	合計 (1)+(2)	2,542	2,495	▲47 (▲1.8%)	2,492	
	(1) 利益超過分配金を除く	2,240	2,194	▲46	2,193	
	(2) 利益超過分配金	302	301	▲1	299	

当初予想比<sup>1</sup> +1.1%

水道光熱費収益の増加+21百万円  
支払利息の減少+16百万円  
新規物件取得による一時的効果 +14百万円等

2017年4月13日開示済みの2018年2月期の1口当たり分配金予想: 2,467円<sup>1</sup>

※表中の金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。

1. 2017年4月13日付「平成29年2月期決算短信」に記載の2018年2月期業績予想。

2. 前期に発生した不動産等売却益、控除対象外消費税及び金利スワップ解約等による一時費用を含む。

## 03 物流不動産マーケットの動向

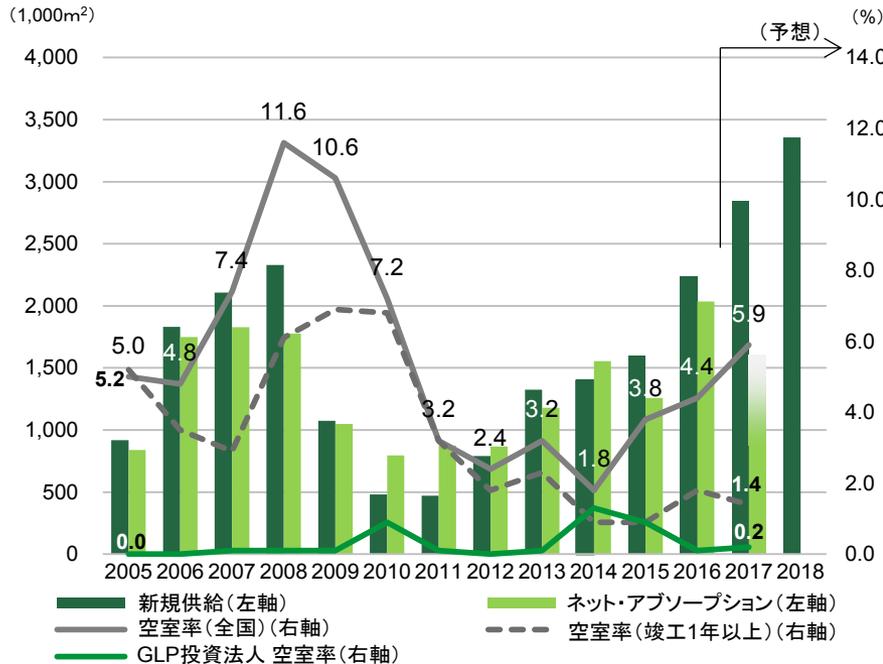
- 13 過去最高レベルの需要は継続中
- 14 先進的物流施設への底堅い需要は継続
- 15 物流キャブプレート低下のトレンドは継続



# 過去最高レベルの需要は継続中

## 供給増により空室率は上昇

物流不動産の需給と空室率の推移

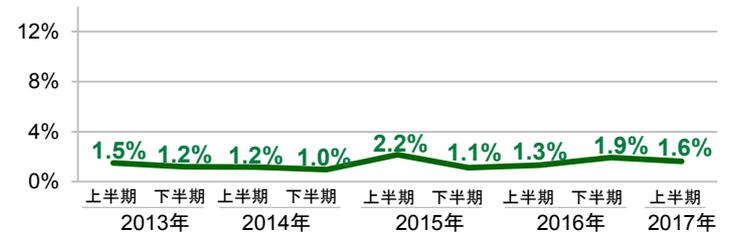


出所: CBRE、GLP投資法人

1. 全国に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設を対象。
2. 新規供給は新たに建設された賃貸用物流施設の面積(賃貸可能面積ベース)。ただし、2017年以降はCBREによる予想。
3. ネット・アブソープションは、稼働床面積の増減(賃貸面積ベース)を意味する。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたもの。
4. 空室率は賃貸可能面積ベースで算出。なお、全国及び竣工1年以上の空室率については、各年の12月末時点。ただし、2017年の空室率は6月末時点。
5. GLP投資法人の空室率については、2012年までは2013年1月末日時点で保有していた30物件のうち、各年の3月末時点でGLPグループが保有していたポートフォリオにおける稼働率を、2013年以降は各年の12月末時点でGLP投資法人が保有していたポートフォリオにおける稼働率を記載。ただし、2017年の空室率は6月末時点。

## 稼働済物件の空室率は低位で安定

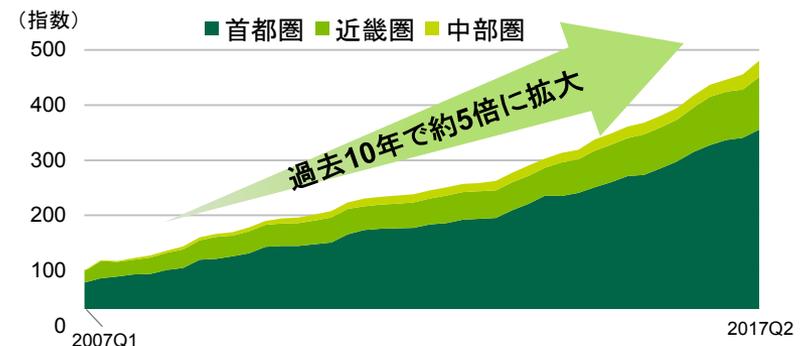
物流REIT5社の空室率の推移



1. 上記グラフにおける物流REIT5社とは、日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びGLP投資法人のことをいう。

## 拡大を続ける大規模物流施設への需要

LMT<sup>1</sup>稼働床指数

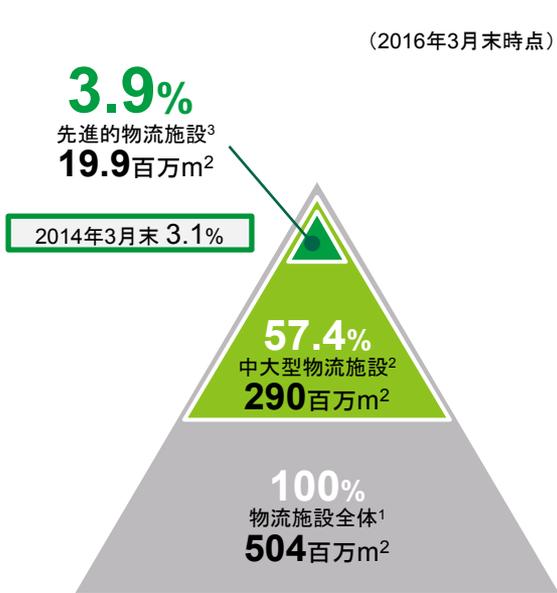


出所: CBRE、GLP投資法人

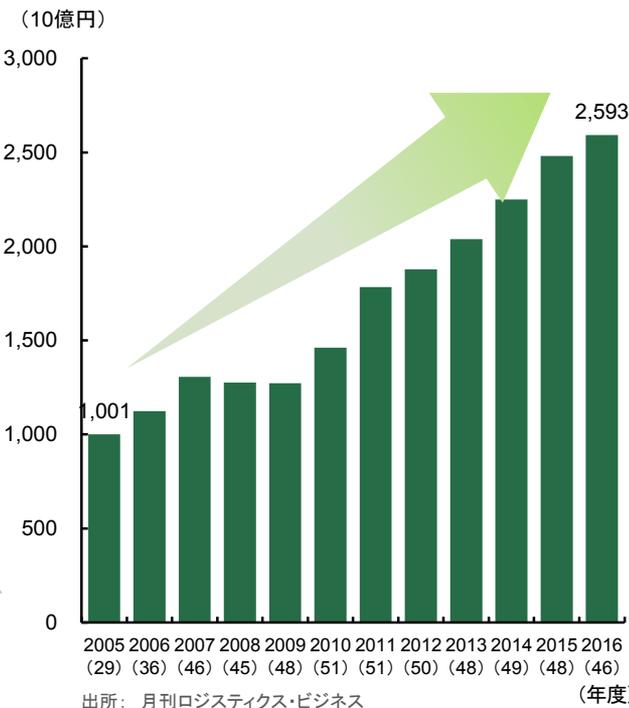
1. LMTとは、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設のことをいい、首都圏・近畿圏:延床面積10,000坪以上、中部圏:延床面積5,000坪以上の物流施設をいう。
2. 上記グラフは2007Q1の首都圏、近畿圏及び中部圏の合計値を100と指数化し、その後の推移を記載。

# 先進的物流施設への底堅い需要は継続

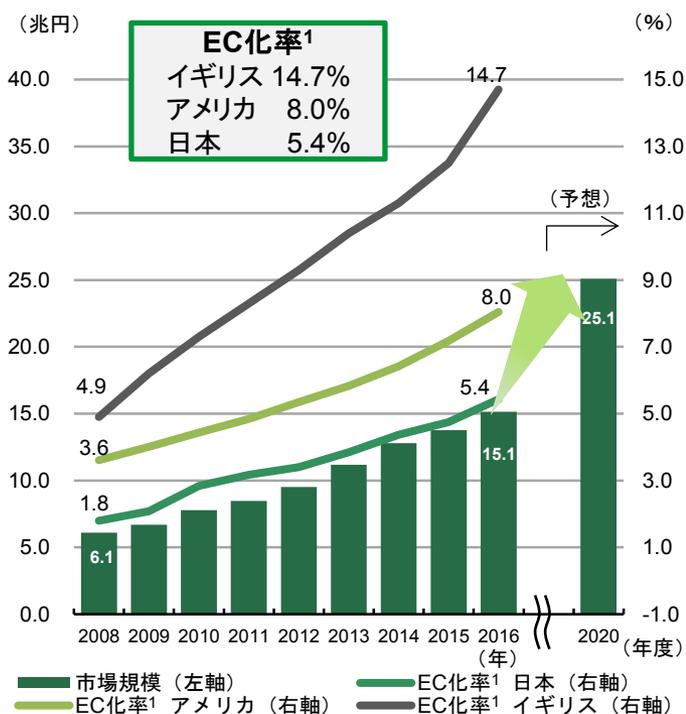
## 先進的物流施設は希少



## 3PL市場規模は拡大



## 電子商取引市場規模は拡大



出所：総務省、国土交通省、CBRE

1. 「固定資産の価格等の概要調査」及び「建築統計年報」を用いてCBREにて推計。  
2. 延床面積5,000m<sup>2</sup>以上の賃貸用物流施設。  
3. 延床面積10,000m<sup>2</sup>以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。

1. 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示す。  
2. カッコ内の数字は、各年度における集計対象事業者の数を示す。

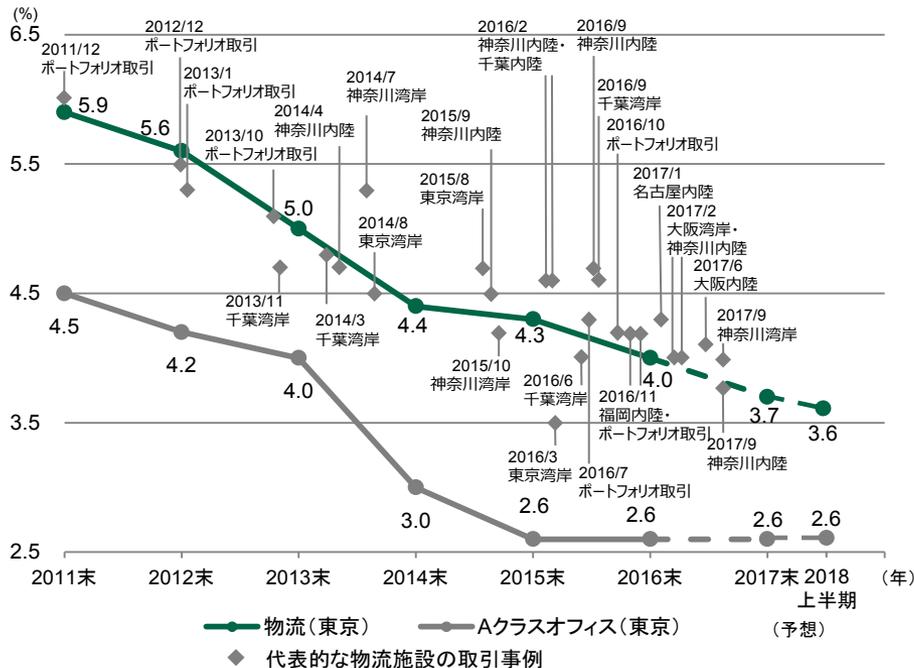
出所：市場規模の実績値については経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、予想値については株式会社野村総合研究所「国内ICT市場規模予測」、EC化率については、経済産業省、U.S. Census Bureau (アメリカ)、Office for National Statistics (イギリス)

1. EC化率は、日本、アメリカ及びイギリスの小売業における消費者向け市場の電子商取引普及率を示す。

# 物流キャップレート低下のトレンドは継続

活況な物流不動産売買と低金利環境は不変

物流不動産のキャップレートの動向<sup>1</sup>



出所: Jones Lang LaSalle (JLL)

1. Aクラスオフィス: 各年におけるグレードAビルの代表的な取引を抽出し、JLLで算出した数値。

物流: 各年における代表的な物流施設の取引の中で、マーケット参加者が購入できる下限値に近い数値を抽出し、JLLで算出した数値。

物流不動産マーケットを取り巻く環境

1. 物流不動産は継続して高い稼働率を維持し、賃料は上昇
2. 良好な金融環境を背景に利回りに着目した資金流入が継続
3. 近年のプレイヤー数の増加も継続中

	2007年	2016年	2017年
プレイヤー数 <sup>1</sup>	13社	60社	63社
金利 <sup>2</sup> (10年JGB)	1.44%-1.96%	▲0.30%-0.26%	▲0.01%-0.11%
稼働率 <sup>1</sup>	99%	99%	99%
賃料水準 <sup>3</sup>	100	105	107

1. 2007年時点: 2007年12月末時点、2016年: 2016年12月末時点、2017年: 2017年9月末時点

2. Appendix p.55参照 2007年、2016年時点: 各年1月~12月 2017年: 2017年1月~2017年9月

3. GLP投資法人の上場時保有資産30物件のうち、GLPグループが2008年3月以降継続して保有する23物件から2016年8月末時点で空室のある2物件及び売却済み物件を除外した20物件ベースについて、2007年は2008年3月末、2016年は2016年8月末、2017年は2017年8月末の賃料水準を指数化。

## 04

### GLP投資法人のコミットメント

- 17 GLP投資法人が誇る5つの強み
- 18 GLP投資法人のコミットメント  
ー外部/内部成長による投資主価値の増大ー
- 19 外部成長 順調な物件取得により物流REIT最大級の  
資産規模に
- 20 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン
- 21 内部成長 10期連続の賃料増額を実現
- 22 今後の内部成長の可能性
- 23 財務戦略 安定した財務基盤
- 24 上場以降のトラック・レコード

## GLP投資法人が誇る5つの強み

① 物流REIT最大級の  
資産規模

4,425億円<sup>1</sup>

② スポンサーが  
国内最大の  
賃貸用物流施設  
運営事業者

③ 物流REIT最大規模の  
スポンサー・パイプライン<sup>2</sup>

324万m<sup>2</sup>

④ 高稼働と賃料増額を  
両立

上場来平均稼働率<sup>3</sup> 直近賃料上昇率<sup>4</sup>  
99% 7%

⑤ 安定した財務基盤

信用格付け(JCR)

AA (安定的)

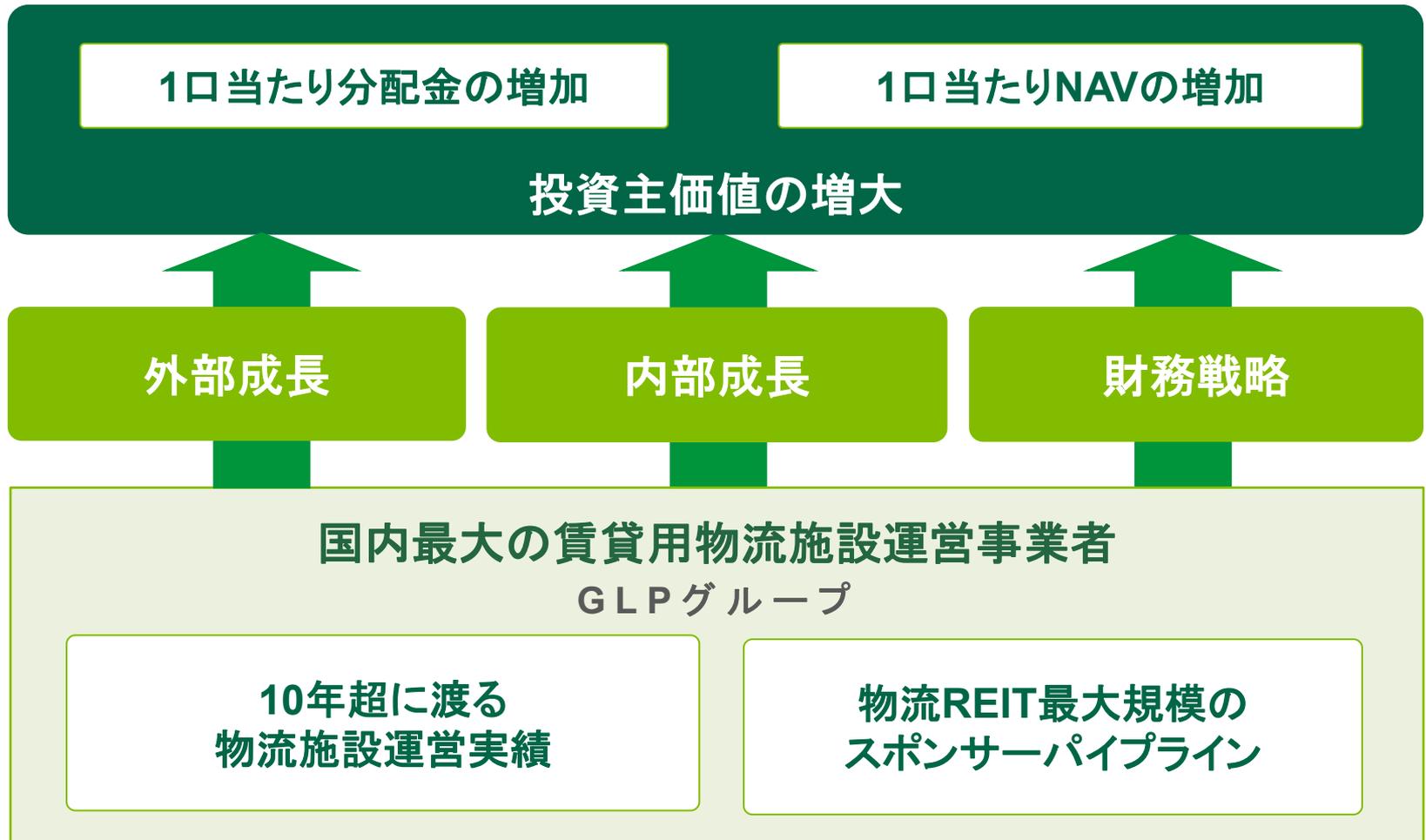
1. 「資産規模」は、2017年9月1日時点の取得価格に基づく。

2. 「スポンサー・パイプライン」は、2017年9月1日時点のOTA対象資産、優先交渉権対象物件とGLPファンド物件の延床面積合計を記載。GLPファンド物件については、P20をご参照。

3. 「上場来平均稼働率」は、上場以降2017年8月までの各月末のポートフォリオ稼働率を各月末の賃貸可能面積で加重平均しており、小数第1位を四捨五入して記載。

4. 「直近賃料上昇率」は、2017年2月期及び2017年8月期の増額改定における各賃料上昇率を賃貸面積で加重平均しており、小数第1位を四捨五入して記載。

## GLP投資法人のコミットメント –外部/内部成長による投資主価値の増大–



# 外部成長 順調な物件取得により物流REIT最大級の資産規模に

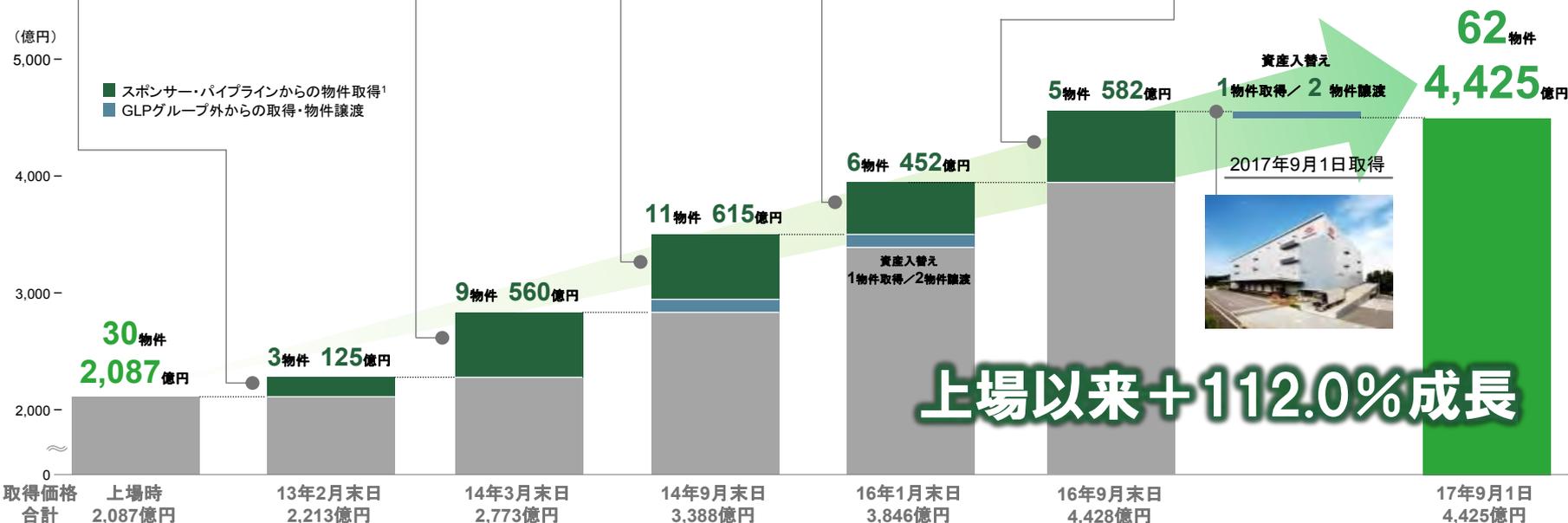
売買予約対象物件

第1回公募増資

第2回公募増資

第3回公募増資

第4回公募増資



上場以来+112.0%成長

※金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載。  
 1. 「スポンサー・パイプラインからの物件取得」とは、優先交渉権対象物件又はGLPファンド物件の取得をいう。  
 2. 金額はいずれも取得価格に基づく。

# 外部成長 物流REIT最大規模のスポンサー・パイプライン

物件数:計 **44** 物件 / 延床面積:計約 **324** 万㎡

## OTA 対象資産<sup>2</sup>

物件数:**4** 物件 / 延床面積:**21** 万㎡

### 売買契約締結済み

- 関東・関西の伝統的な物流プライムエリアに立地
- 平均稼働率**99.9%**の高稼働物件

#### 対象物件



GLP 舞洲 I / 6.8万㎡



GLP 三郷 / 4.6万㎡



GLP 浦安 / 2.6万㎡



GLP 船橋 II / 3.5万㎡

## 優先交渉権対象物件<sup>3</sup>

物件数:**12** 物件 / 延床面積:**63** 万㎡

### 好立地・安定稼働物件

- スポンサー・グループが100%保有
- 平均稼働率**99%**の安定稼働物件

#### 主な物件



GLP 大阪 / 15.6万㎡



GLP 横浜 / 11.9万㎡



GLP 草加 / 7.1万㎡



GLP 新砂 / 4.7万㎡

## GLPファンド物件<sup>4</sup>

物件数:**28** 物件 延床面積:**241** 万㎡

### 新規開発物件中心

- スポンサーが第三者と共同出資するファンドが保有・開発する物件 (スポンサー出資比率33%又は50%)
- 取得実績:**10**物件/**613**億円

#### 主な物件



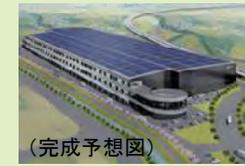
GLP 吹田 / 16.5万㎡



GLP 川崎 / 16.0万㎡



GLP 柏 / 14.8万㎡



(完成予想図)

GLP 五霞 / 14.0万㎡

1. 物件数、稼働率、延床面積(検査済証上の延床面積)は、2017年6月末日時点。ただし、OTAスキームの活用により、2017年9月1日付でGLPグループからSMFLIに売却された「GLP舞洲 I」、「GLP三郷」、「GLP浦安」及び「GLP船橋 II」については、優先交渉権対象物件から削除の上、OTA対象資産に含めて記載。
2. OTAとは、将来における本投資法人の取得予定資産について、ブリッジ会社に一時的に保有してもらうことにより、取得価格の上限を確定させ、取得予定期間中の本投資法人が指定したタイミングで、当該物件を取得することができる仕組みであり、OTA対象資産とは、その対象となる取得予定資産をいう。
3. 「優先交渉権対象物件」とは、物件情報提供契約に基づく優先的な情報提供(Right of First Look「RoFL」)の対象物件をいう。同契約においては、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせることとされている。ただし、GLPグループは、GLP投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。
4. 「GLPファンド物件」とは、GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー(GLPファンド)を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件をいい、当該物件の取得に関して、GLP投資法人又は資産運用会社に20

## 内部成長 10期連続の賃料増額を実現

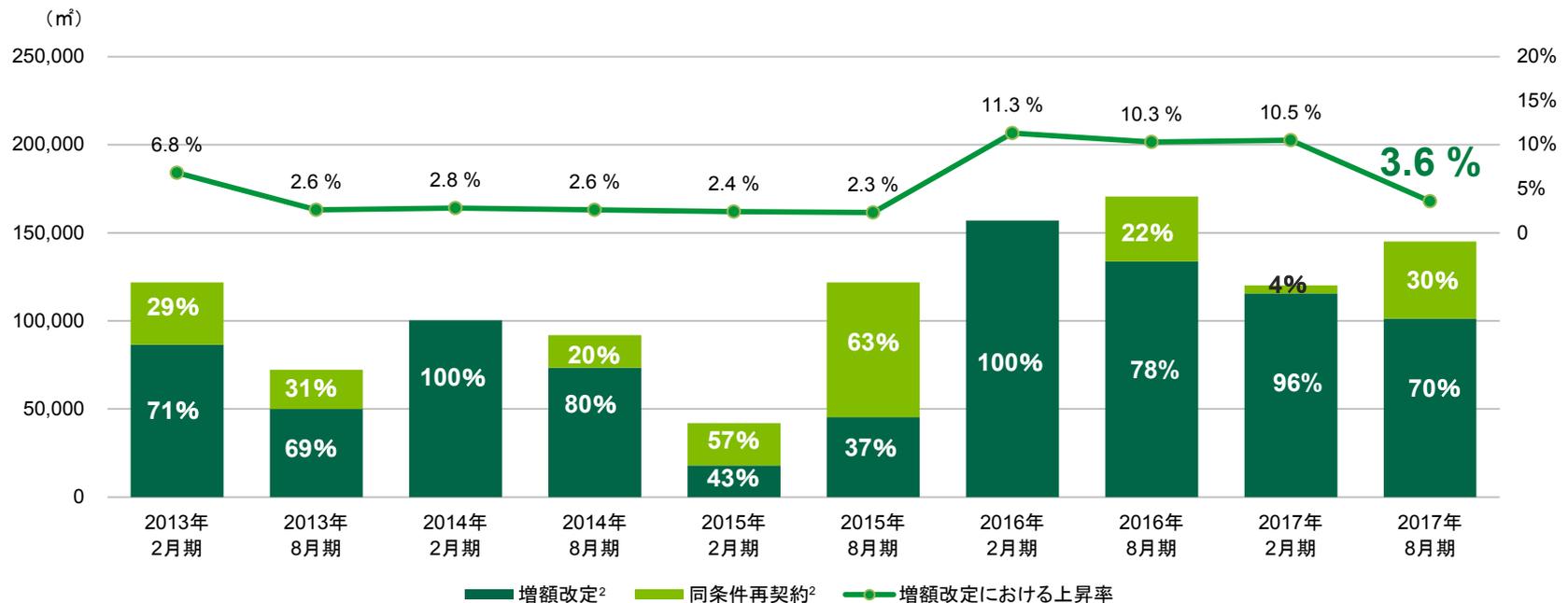
(2017年8月末日時点)

上場来  
毎期増額改定

上場来  
減額改定なし<sup>1</sup>

上場来再契約率  
86%

上場来平均稼働率  
99%

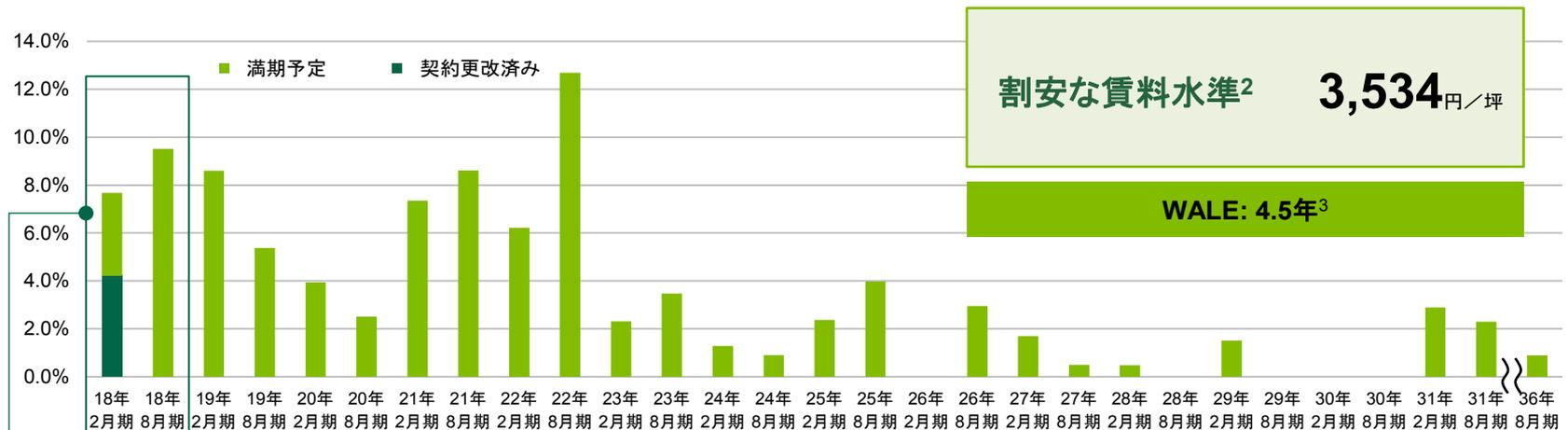


1. 空室期間(ダウンタイム)がある場合のテナント入れ替え及び賃料改定条項に基づく自動的な賃料改定を除く。

2. 賃貸面積ベース。

# 内部成長 今後の内部成長の可能性

賃貸借満期の分散状況(賃貸面積ベース)<sup>1</sup>



→2018年2月期及び2018年8月期に満期を迎える賃貸借契約の更改状況<sup>1</sup>

項目	対象面積	内、契約更改済面積	進捗率
契約満期	369,795 m <sup>2</sup>	90,660 m <sup>2</sup>	24.5%
(内、定借)	(337,664 m <sup>2</sup> )	(81,126 m <sup>2</sup> )	24.0%
(内、普通借)	(32,130 m <sup>2</sup> )	(9,533 m <sup>2</sup> )	29.7%
中途解約条項(除普通借)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	—
賃料改定条項による改定	363,805 m <sup>2</sup>	68,948 m <sup>2</sup>	—
(内、CPI上下連動条項付)	(152,557 m <sup>2</sup> )	(0 m <sup>2</sup> )	—

1. 2017年10月13日時点。

2. 2017年8月31日時点において有効な賃貸借契約に基づき、月額賃料を賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、1円未満を切り捨てて記載。

3. 2017年8月31日時点において、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

# 財務戦略 安定した財務基盤

(2017年8月期末時点)

信用格付(JCR) **AA**(安定的)

信用格付AA以上<sup>1</sup> **14** / 59銘柄

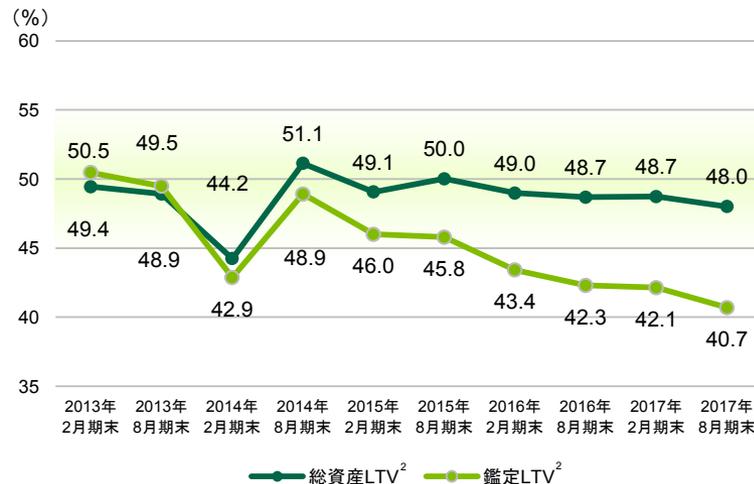
平均借入期間 **6.8**年  
平均残存期間 **4.1**年

平均借入金利率  
**0.81%**

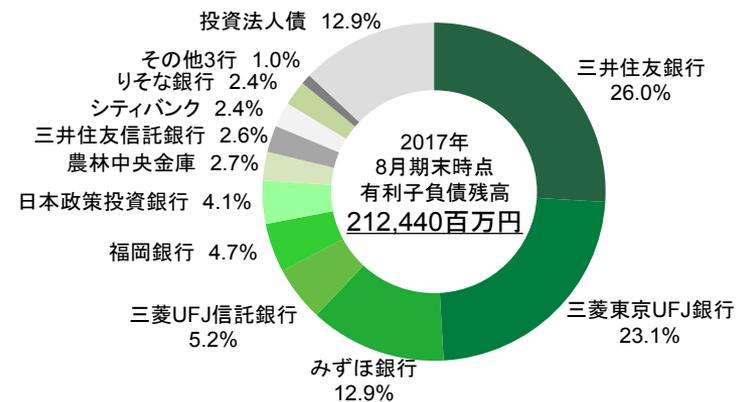
金利固定化比率  
**92.5%**

有利子負債比率(LTV)  
**48.0%**

LTVの推移



安定的かつ多様な資金調達手段

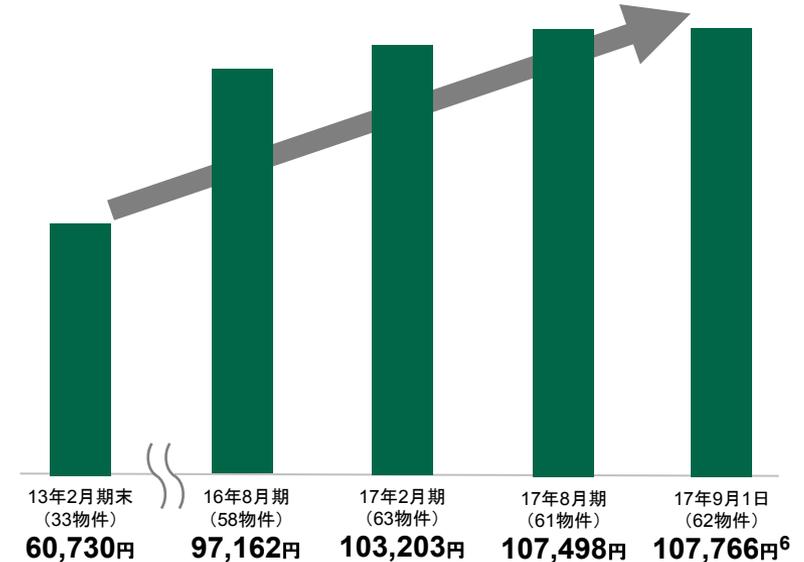
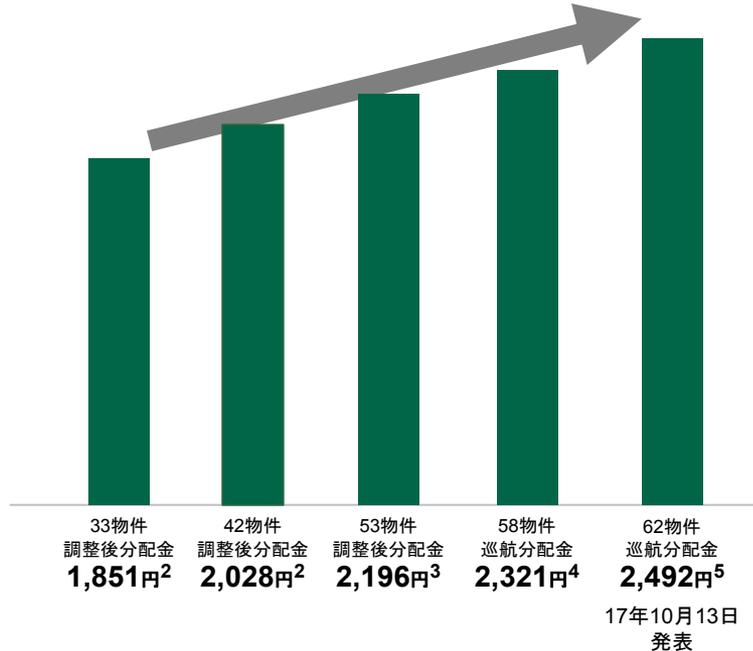


1. 2017年9月末日現在の株式会社日本格付研究所又は株式会社格付投資情報センターのいずれかからAA以上の信用格付けを付与されている国内上場投資法人の銘柄数を記載。  
2. 「総資産LTV」とは、各時点におけるGLP投資法人の総資産に対する有利子負債の比率、「鑑定LTV」とは、各時点におけるGLP投資法人の保有資産の鑑定評価額の合計に対する有利子負債の比率をいう。

# 上場以降のトラック・レコード

1口当たり巡航分配金<sup>1</sup> + 34.6%

1口当たりNAV + 77.5%



1. 利益超過分配込みの1口当たり巡航分配金。
2. 2013年9月3日付「平成26年2月期の運用状況の予想の修正及び平成26年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金。
3. 2015年8月10日付「平成28年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期の運用状況の予想について」記載の調整後利益における分配金。
4. 2016年10月13日付「平成28年8月期決算短信」記載の2016年8月期の確定分配金。
5. 2017年10月13日付「平成29年8月期決算短信」記載の2018年8月期の分配金予想数値。
6. 2017年8月期末時点の決算数値を基に、2017年9月1日に新規取得を行ったGLP野田吉春の含み益を加算して試算。

## 05 Appendix

- 26 2017年9月1日付新規取得物件の概要
- 27 OTA対象資産の概要
- 30 GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン
- 31 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件
- 32 稼働した物流施設の安定性
- 33 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ
- 34 テナント分散の状況
- 35 含み益の拡大
- 36 上場以来の1口当たり分配金の推移
- 37 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移
- 38 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 39 サステナビリティへの取組み
- 40 ポートフォリオ一覧
- 43 鑑定評価額一覧
- 47 スポンサーグループ(GLP)の概要
- 48 GLPが2017年10月9日に発表したプレゼン資料「GLPの非上場化提案について」から抜粋
- 52 優先交渉権対象物件一覧
- 53 GLPファンド保有物件の概要
- 54 有利子負債の状況
- 55 良好な資金調達環境
- 56 投資口価格の推移
- 57 投資主の状況

## 2017年9月1日付新規取得物件の概要

### ■ 収益の安定性と高い汎用性を備えた好立地物件の取得

#### GLP 野田吉春

第三者<sup>1</sup>



#### 長期リースに基づいた安定性

- 本物件は大手3PL事業者のSBSロジコムからのセール・アンド・リースバック案件であり、同社の野田吉春物流センター支店として飲料及び日用品を扱い、北関東における戦略的な拠点として長期契約(10年)を締結済。

#### 汎用性の高い先進的物流施設

- 本物件は延床面積26,631m<sup>2</sup>、2012年築の築浅物件であり、床荷重1.5t、天井高5.5mの高スペックの先進的物流施設。2階まで直接つながるスロープと荷物用EV5基、垂直搬送機3基(1F~4F)にて、各フロアへのアクセス及び縦搬送能力を確保し、先進的物流施設として高い汎用性と競争力を有する。

#### 国道16号沿いの好立地

- 本物件は首都圏(注)から約40km圏に位置する国道16号沿いに所在しており、首都圏のみならず北日本全域への配送拠点としても活用することもできる優位な立地。  
(注)首都圏からの距離は東京駅を起点として計算。



所在地	千葉県野田市
取得価格	4,496百万円
鑑定評価額	5,260百万円
NOI利回り <sup>2</sup>	5.9%
賃貸可能面積	26,631 m <sup>2</sup>
建築時期	2012年9月

1. GLPグループ外からの取得物件をいう。  
2. 「NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を記載。

## OTA対象資産の概要 1

### ■ ダブルランプウェイを備えた免震構造の最新鋭物流施設

#### GLP舞洲 I

開発<sup>1</sup>



#### 最新鋭物流施設

- 大型トラックが各階へ直接アクセス可能なランプウェイ2基を備え、マルチテナント仕様で設計された汎用性の高い大型物流施設。
- 免震構造が採用されており、BCP(事業継続計画)を意識するテナントに対する訴求力も高い物件。

#### 大阪駅から10km圏内の好立地

- 阪神高速湾岸線「湾岸舞洲」ICより約1.6kmに立地し、一大消費地である大阪圏に至近で、消費財の配送拠点として利便性の高い立地。
- 大阪港のみならず、神戸港、関西国際空港へのアクセスにも優れており、古くから物流施設が集積する物流適地。

1. 「開発」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等を通じた開発物件を含む。

## OTA対象資産の概要 2

### ■ 都心から20km圏内に位置する長期安定稼働物件

GLP 三郷

開発<sup>1</sup>

#### 都心から20km圏内

- 都心から20km圏と巨大消費地である東京に近接し、東京外環自動車道と常磐自動車道が結節する「三郷」JCTから至近で、関東圏全域をカバーできる競争力の高い立地。

#### 長期リースに基づいた安定性

- 様々な温度帯の冷凍冷蔵設備を設置できる構造で設計された、高い床荷重と天高を備えた汎用性の高い物件。
- 大手小売企業が、温度管理の必要な食品や飲料を関東圏の小売店舗に配送する拠点として竣工以来利用しており、超長期の賃貸借契約を締結。

1. 「開発」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等を通じた開発物件を含む。

## OTA対象資産の概要 3

### ■ 都心から15km圏内の抜群の立地



- 首都高速湾岸線「浦安」ICより約3.4kmに位置し、都心から15km圏内と大消費地に近く、消費財の配送拠点として最適な立地。
- 大手メーカーが東日本全域をカバーする拠点として竣工以来入居。
- GLPグループが開発した大型物流施設であり、10mの広い庇を有する両面接車バスを備え、天候に左右されることなくスピーディーで効率的な入出庫が可能。

### ■ マルチ化対応済み物流施設



- GLPグループが外部から物件を取得後、マルチテナント対応工事を行い、リテナントを実施した大型物流施設。
- 倉庫棟2棟及び事務所棟からなる、高い床荷重と天高を備えた汎用性の高い物件。
- 船橋エリアは古くから物流拠点が集積する物流適地であり、底堅い需要が見込める立地。

物件名	GLP浦安	GLP船橋Ⅱ
所在地	千葉県浦安市	千葉県船橋市
延床面積 (登記簿)	25,839 m <sup>2</sup>	18,634 m <sup>2</sup> 16,147 m <sup>2</sup>
建築時期	2003年4月	1989年1月



1. 「開発」とは、GLPグループの開発事業により開発された物件をいい、開発ファンド等を通じた開発物件を含む。

2. 「アクイジション」とは、GLPグループが第三者から取得した物件をいう。

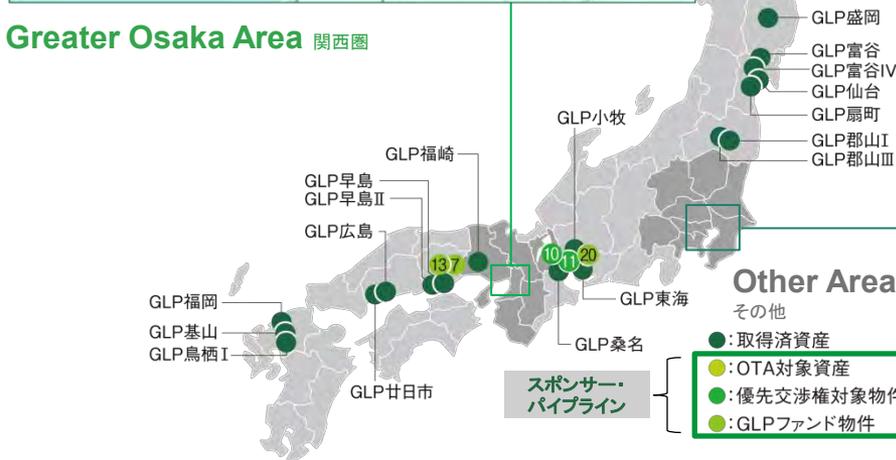
# GLP投資法人保有資産及びスポンサー・パイプライン

(2017年9月1日時点)



Greater Osaka Area 関西圏

Tokyo Metropolitan Area 関東圏



Other Area その他

- : 取得済資産
- : OTA対象資産
- : 優先交渉権対象物件
- : GLPファンド物件

スポンサー・パイプライン

優先交渉権対象物件 (12物件)

- |           |         |         |          |
|-----------|---------|---------|----------|
| 1 GLP新砂   | 4 GLP横浜 | 7 GLP大阪 | 10 GLP滋賀 |
| 2 GLP浦安II | 5 GLP湘南 | 8 GLP摂津 | 11 GLP藤前 |
| 3 GLP浦安IV | 6 GLP草加 | 9 GLP西宮 | 12 GLP札幌 |

OTA対象資産 (4物件)

- |         |           |         |          |
|---------|-----------|---------|----------|
| 1 GLP浦安 | 2 GLP船橋II | 3 GLP三郷 | 4 GLP舞洲I |
|---------|-----------|---------|----------|

GLPファンド物件 (28物件)

- |            |              |              |             |
|------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 GLP川崎    | 8 GLP三郷III   | 15 GLP狭山日高I  | 22 GLP流山II  |
| 2 GLP柏     | 9 GLP厚木      | 16 GLP狭山日高II | 23 GLP枚方III |
| 3 GLP大阪II  | 10 GLP綾瀬     | 17 GLP柏I     | 24 GLP五霞    |
| 4 GLP市川    | 11 GLP座間     | 18 GLP川島     | 25 GLP流山III |
| 5 GLP若洲    | 12 GLP鳴尾浜    | 19 GLP吹田     | 26 GLP神戸西II |
| 6 GLP久喜白岡  | 13 GLP岡山総社II | 20 GLP小牧II   | 27 GLP寝屋川   |
| 7 GLP岡山総社I | 14 GLP八千代    | 21 GLP流山I    | 28 GLP新座    |

# 好立地・安定稼働の優先交渉権対象物件

(2017年9月1日時点)

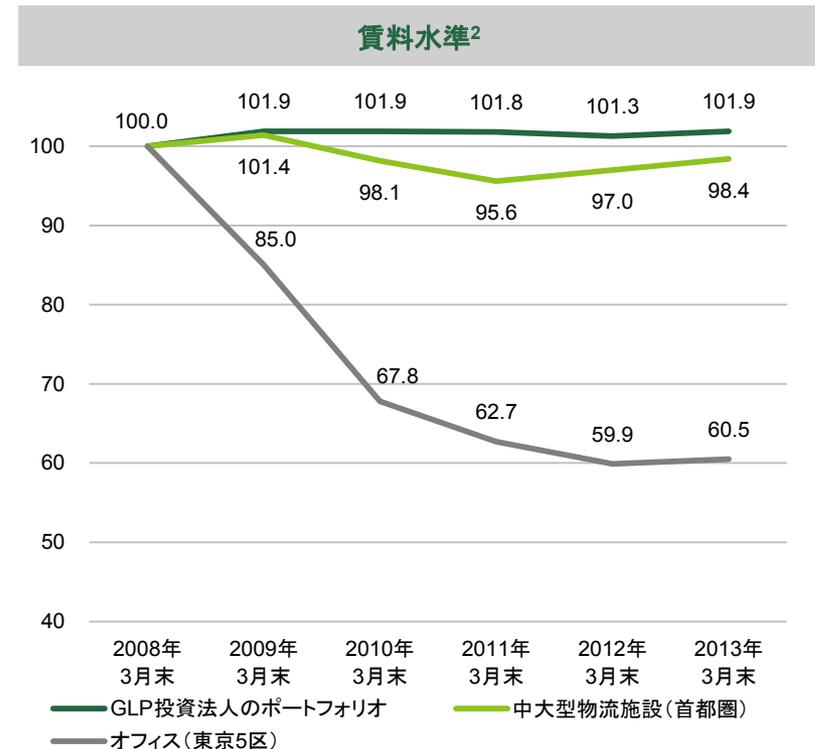
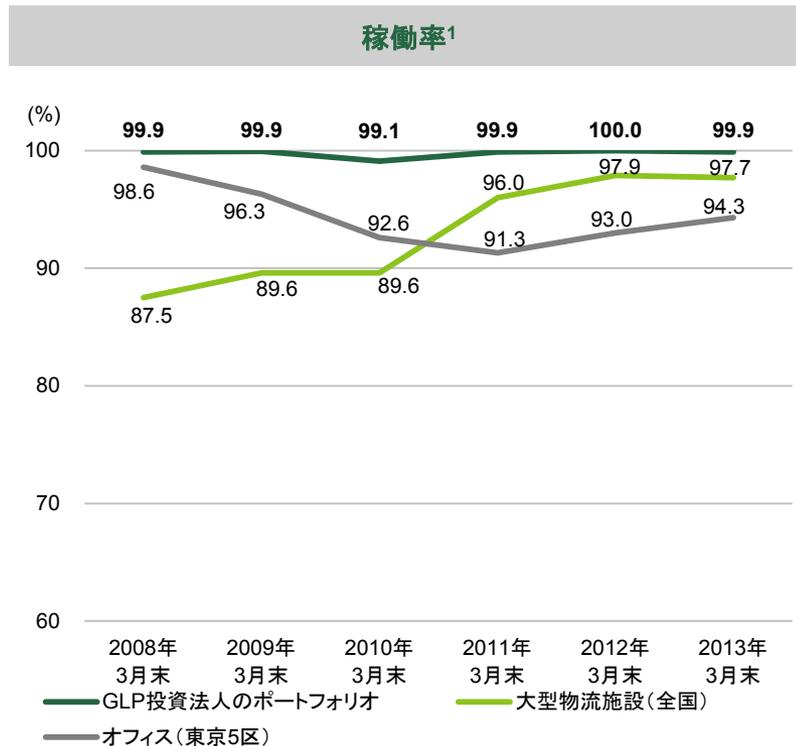
優先交渉権対象物件のうち国道16号線の内側に **93%** が立地



1. 延床面積ベース。

## 稼働した物流施設の安定性

- 一度稼働した物流施設は、物流施設の特性及びGLPグループの運営力を背景に、景気の波や需給バランスに関わらず、安定した稼働率と賃料水準が期待される



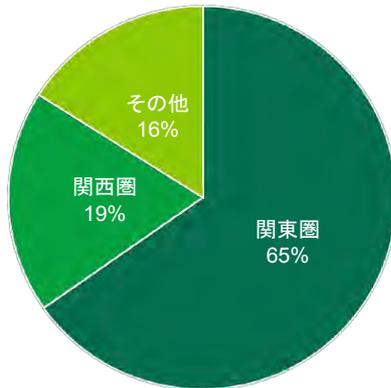
出所：GLP投資法人のポートフォリオにつきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社、それ以外につきCBRE

1. 大型物流施設(全国)は、国内に所在し、延床面積が5,000m<sup>2</sup>以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

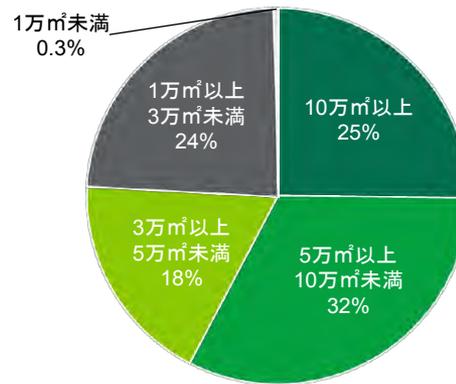
2. GLP投資法人の取得資産の賃料水準については、2013年2月期末時点で保有していた33物件のうち24物件(GLPグループが2008年3月末以降継続して保有する物件。但し、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド(GLP)の大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPグループがその後取得した物件も含む。)に係る実際の賃貸条件ベースで、また、中大型物流施設(首都圏)及びオフィス(東京5区)の賃料水準はいずれも募集賃料ベースで賃料を集計。オフィス(東京5区)は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルを、また中大型物流施設(首都圏)は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する募集床面積1,000坪以上の物流施設を指す。賃料水準のグラフは、2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示す。

# 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ

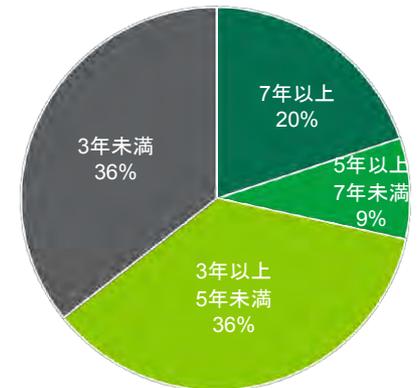
エリア別比率<sup>1</sup>



延床面積別比率<sup>1</sup>



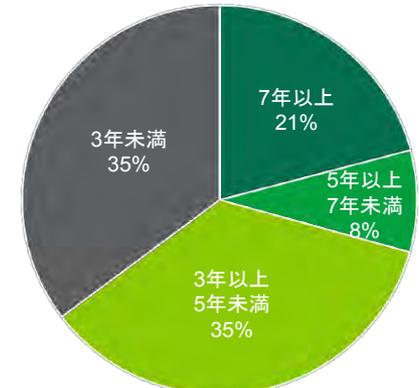
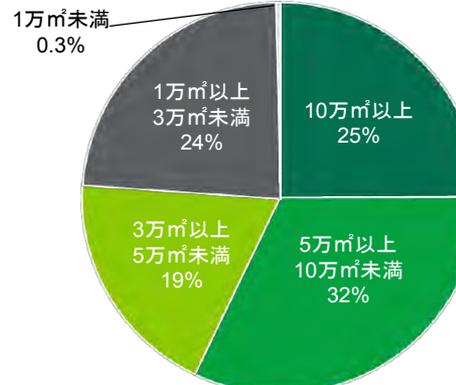
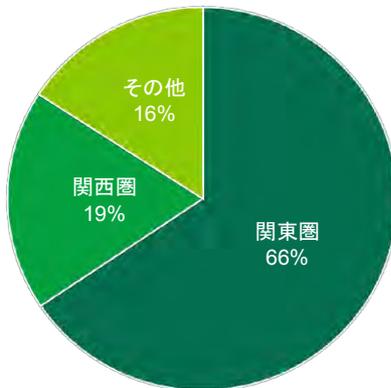
残存賃貸借期間別比率<sup>1</sup>



WALE<sup>2</sup>: 4.5年

**61** 物件  
(2017年8月期末時点)

エリア別比率<sup>1</sup>



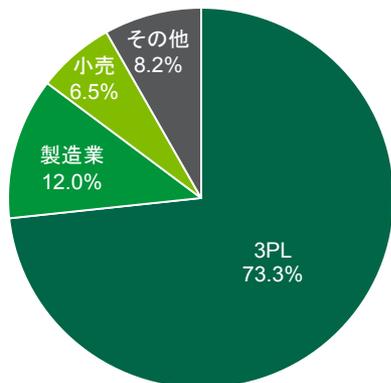
WALE<sup>2</sup>: 4.5年

**62** 物件  
(2017年9月1日時点)

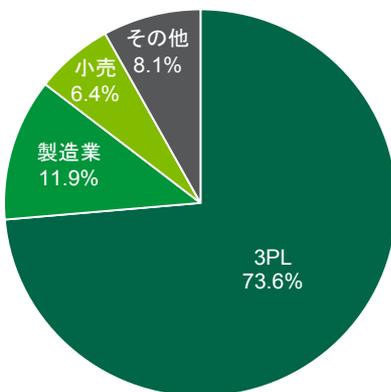
1. エリア別比率及び延床面積別比率のデータは取得価格ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。  
2. WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

# テナント分散の状況

テナント属性別分散<sup>1</sup>

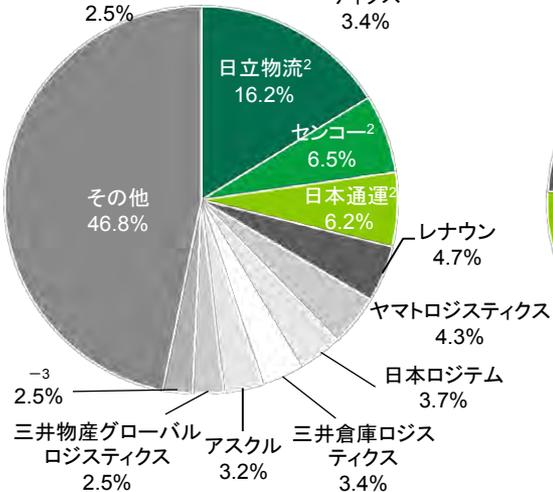
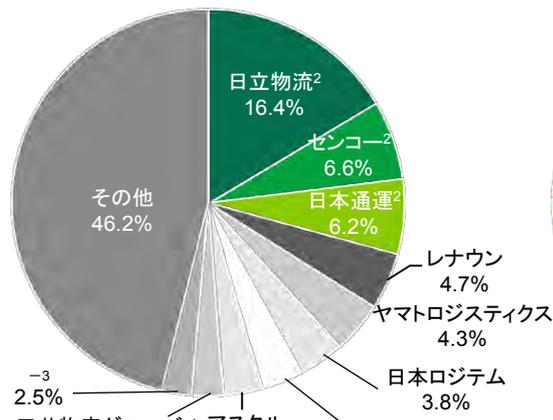


**61** 物件  
(2017年8月期末時点)

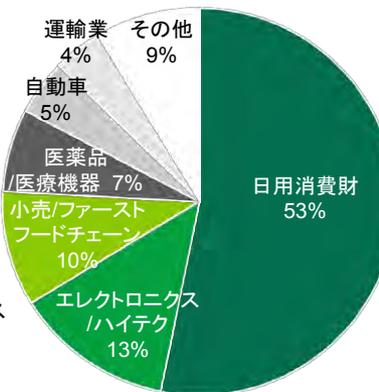
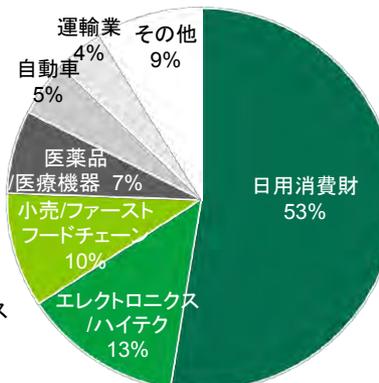


**62** 物件  
(2017年9月1日時点)

上位10テナント<sup>1</sup>



エンドユーザーの業種別分散<sup>1</sup>



1. 賃貸面積ベースで算出。  
 2. 日立物流、センコー及び日本通運はそのグループ会社を含む。  
 3. 国際宅配事業者と3PL事業者から成るグループで、グループ名の開示については承諾が得られていないため非開示。

## 含み益の拡大

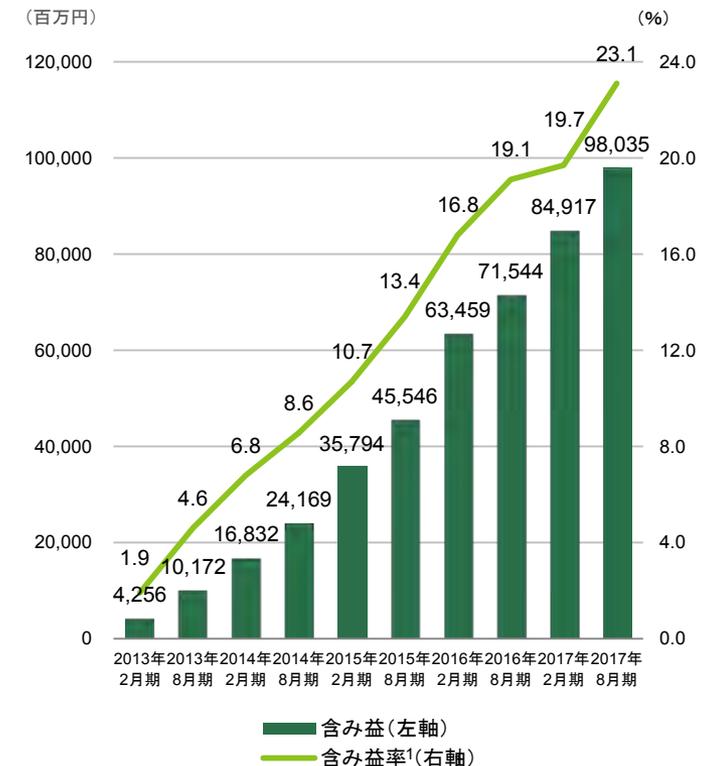
- キャップレート<sup>1</sup>は縮小傾向、保有物件の含み益<sup>2</sup>が一段と拡大
- 2017年8月末日現在、含み益<sup>2</sup>は98,035百万円

### 鑑定評価キャップレート<sup>1</sup>の推移

物件数 取得時期 <sup>3</sup>	取得価格 (百万円)	取得時 NOI 利回り	鑑定評価キャップレート									
			2013年 2月期末	2013年 8月期末	2014年 2月期末	2014年 8月期末	2015年 2月期末	2015年 8月期末	2016年 2月期末	2016年 8月期末	2017年 2月期末	2017年 8月期末
上場時 32物件 <sup>4</sup> 2013年1月 及び2013年2月	220,518	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%
第1回PO 9物件 2013年10月 及び2014年3月	56,000	5.6%	—	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%
第2回PO 9物件 <sup>5</sup> 2014年4月 及び2014年9月	59,474	5.0%	—	—	—	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.4%
第3回PO 5物件 <sup>6</sup> 2015年5月 及び2015年9月	41,540	5.2%	—	—	—	—	—	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%
第4回PO 5物件 2016年9月	58,210	4.9%	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	4.6%

1. 各時点における鑑定上のNOIを期末算定価格で割ったもの。期末算定価格については、P43の注1を参照。
2. 期末算定価格－期末簿価にて計算。
3. 2016年1月15日付取得の「GLP松戸」を除く。
4. 2016年1月27日付売却の「GLP 鳥栖Ⅲ」を除く。
5. 2016年1月27日付売却の「GLP 筑紫野」、2017年7月14日付売却の「GLP 辰巳Ⅱb」を除く。
6. 2017年7月14日付売却の「GLP 成田Ⅱ」を除く。

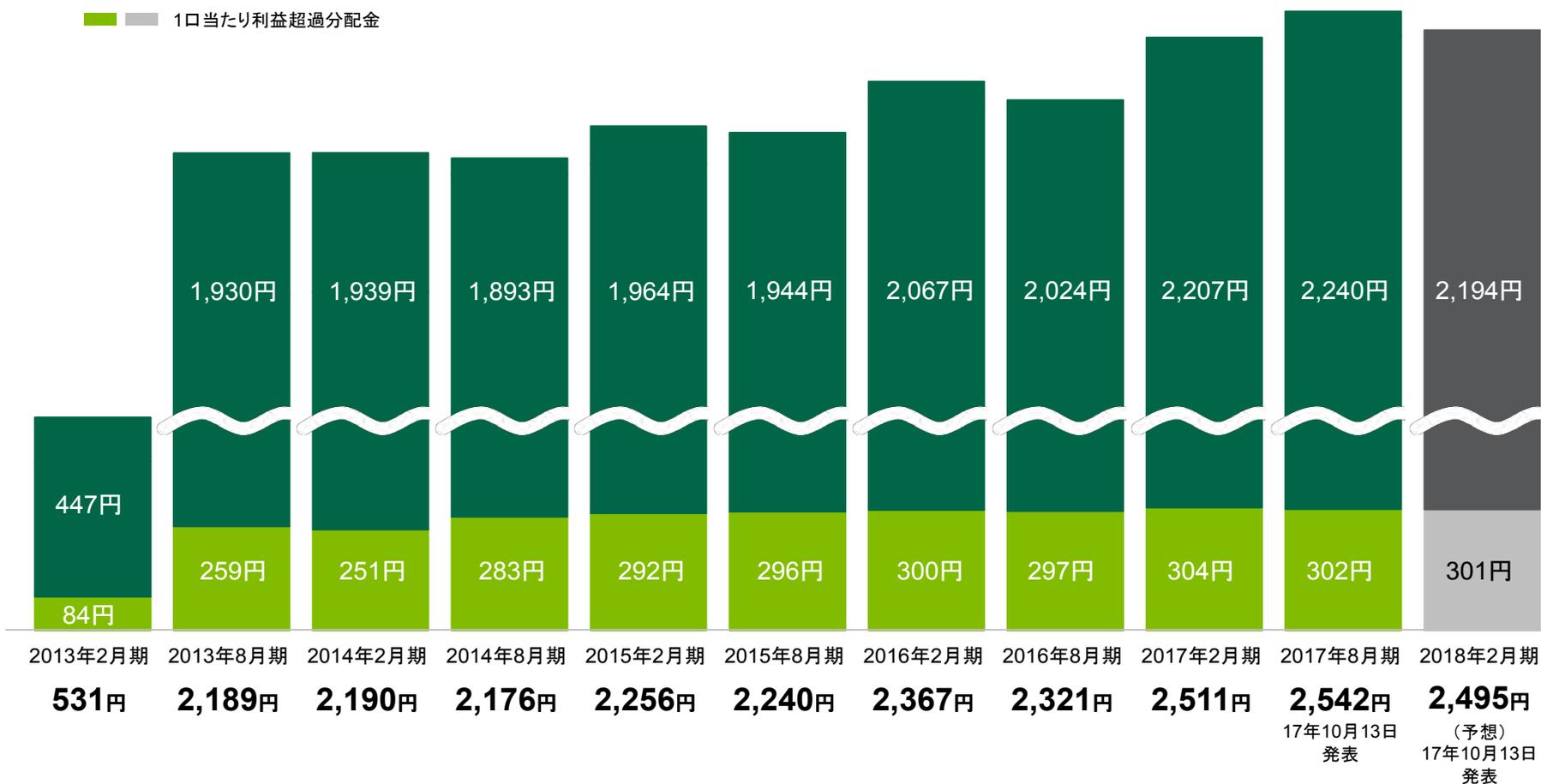
### 含み益の推移



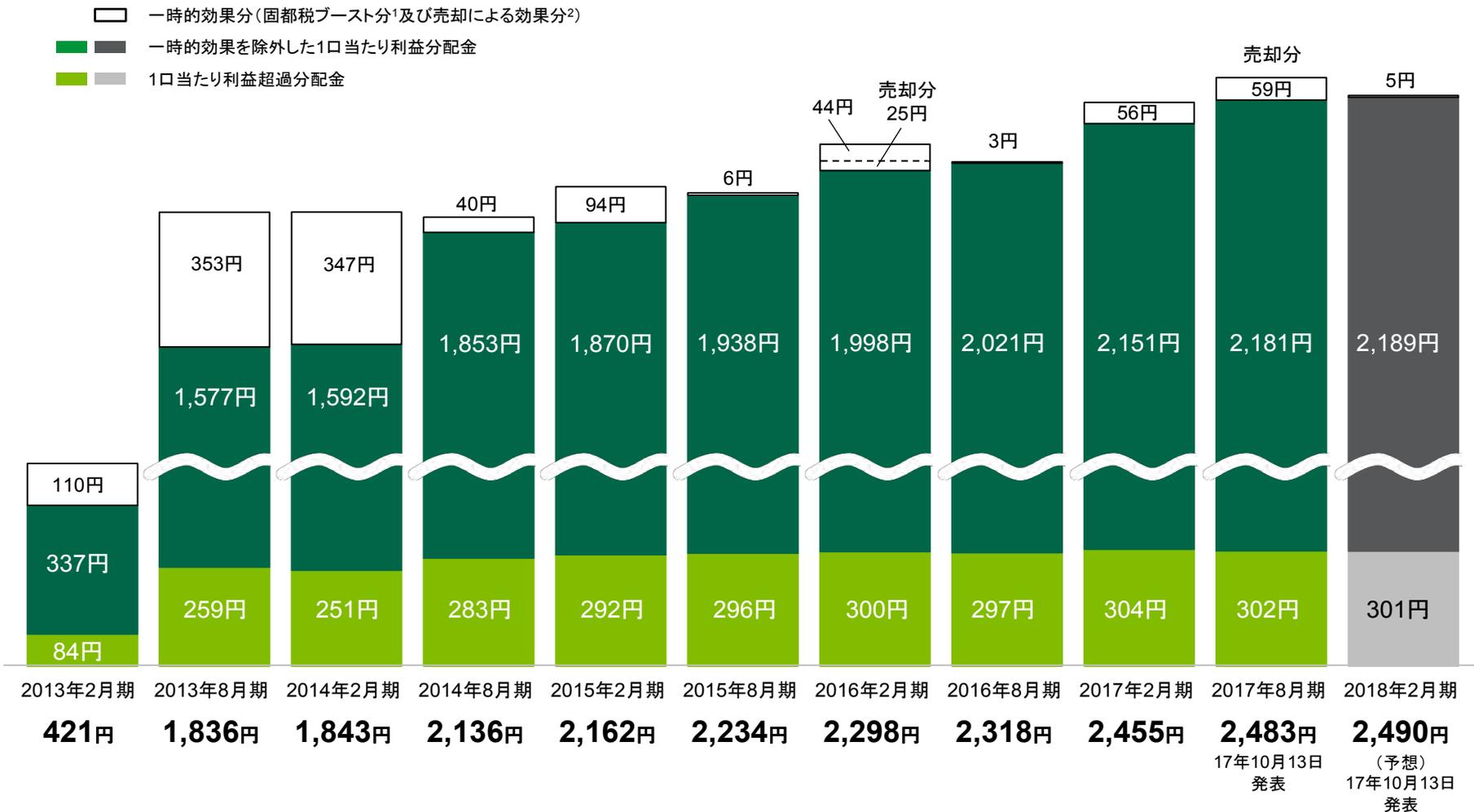
1. 含み益率=含み益(期末算定価格 - 期末簿価) / 期末簿価

## 上場以来の1口当たり分配金の推移

■ 1口当たり利益分配金  
■ 1口当たり利益超過分配金



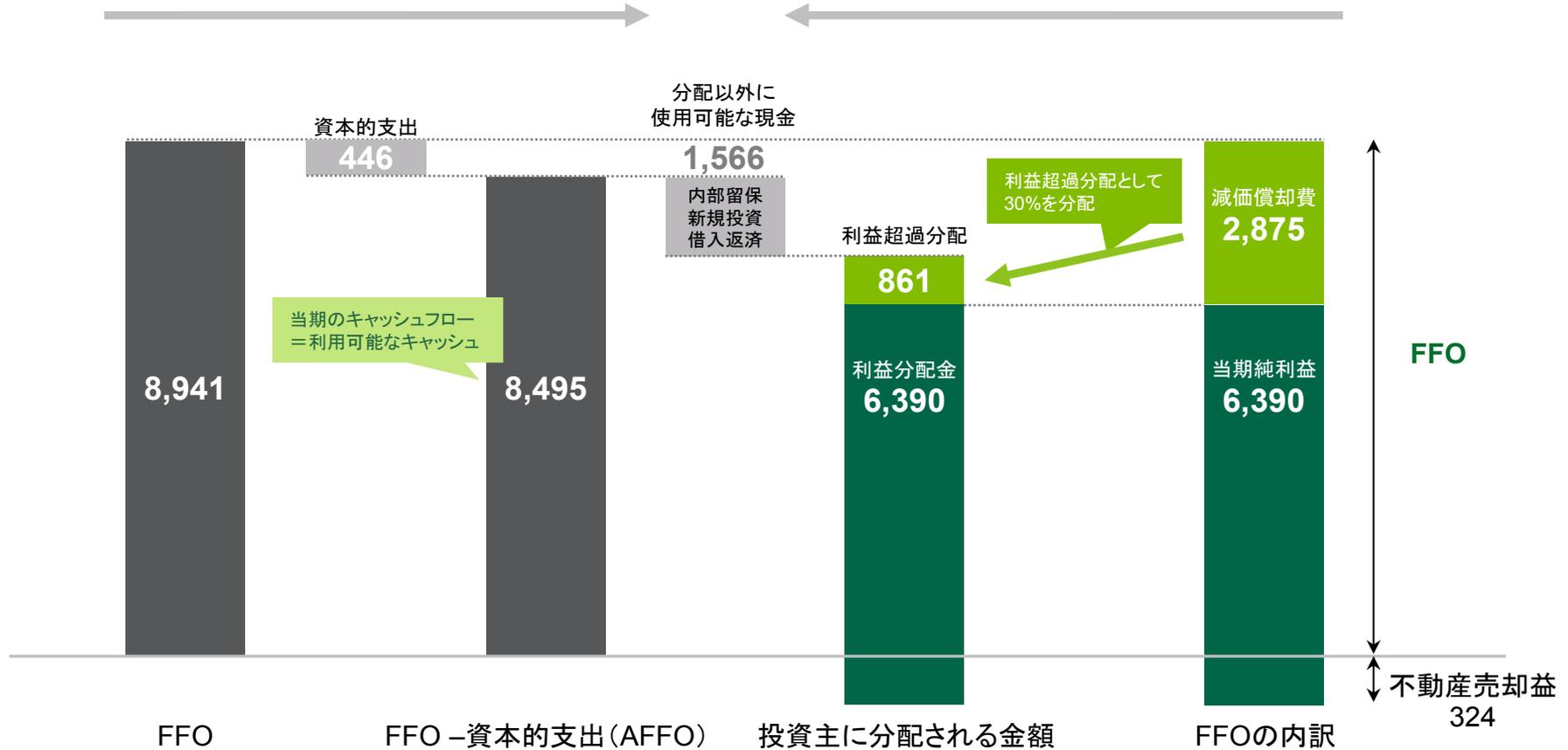
## 一時的効果を除外した1口当たり分配金の推移



1. 物件を新規取得した場合、取得した年にかかる固定資産税等は取得原価に算入されるため、費用として認識されない。この固都税が費用化されていないことによる影響額(「固都税ブースト分」)は、取得した年の翌年の固定資産税等の予算額を該当期における保有期間に応じて按分することによって計算。2016年2月期における25円及び2017年8月期における59円を除いた全てがこれに該当する。
2. 「売却による効果分」は、不動産等売却益から控除対象外消費税を差し引いて計算。2016年2月期における25円及び2017年8月期における59円がこれに該当する。また、2017年8月期の「売却による効果分」には、金利スワップ解約等による一時費用が含まれる。

## 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

(2017年8月期実績)



※ 金額は2017年8月期実績(百万円)を切り捨てて記載。

# サステナビリティへの取組み

## 環境・社会に対する多様な取組み



風力発電



太陽光パネル



LED照明



水蓄空調システム

## テナントに対する取組み

### ■ テナントプログラムの策定



- 顧客満足度調査の実施
- テナントのBCPIに配慮

## サステナビリティに関する方針策定・各種取組みの開示



GRESB 評価において  
3年連続最高位の「Green Star」、  
GRESBレーティングにおいて  
2年連続の「4 star」をそれぞれ取得



## ■ DBJ Green Building認証の取得

評価ランク ★★★★★



GLP 東京 II



GLP 尼崎



GLP 東京



GLP 三郷 II

評価ランク ★★★★★



GLP 杉戸 II



GLP 舞洲 II



GLP 小牧



GLP 仙台



GLP 郡山 III

## ■ BELS評価を取得

評価ランク ★★★★★



GLP 神戸西



GLP 厚木 II



GLP 吉見

評価ランク ★★★★★



GLP 三郷 II



GLP 杉戸



GLP 岩槻



GLP 鳥栖 I



GLP 郡山 I

## ■ CASBEE

CASBEE新築  
Aランク



GLP 厚木 II

CASBEE埼玉県  
Aランク



GLP 吉見

# ポートフォリオ一覧 1

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数
関東圏-1	GLP 東京	22,700	5.2%	56,105	56,105	100%	5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.1%	34,582	34,582	100%	1
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.6%	27,356	27,356	100%	3
関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.1%	27,042	27,042	100%	1
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	3.5%	101,623	101,623	100%	2
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4%	10,465	10,465	100%	1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	2.6%	76,532	76,532	100%	1
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.5%	19,706	19,706	100%	1
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	4.3%	101,272	100,345	99.1%	5
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.6%	31,839	31,839	100%	1
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.0%	18,460	18,460	100%	1
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	2.2%	43,533	43,533	100%	2
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	3.3%	59,208	59,208	100%	2
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.1%	12,925	12,925	100%	1
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.7%	40,277	40,277	100%	1
関東圏-16	GLP 船橋Ⅲ	3,050	0.7%	18,281	18,281	100%	1
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.4%	45,582	45,582	100%	1
関東圏-18	GLP 浦安Ⅲ	18,200	4.2%	64,198	64,198	100%	2
関東圏-19	GLP 辰巳Ⅱa	6,694	1.5%	17,108	17,108	100%	1
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	36,100	8.2%	79,073	79,073	100%	6
関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.6%	17,062	17,062	100%	1

## ポートフォリオ一覧 2

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	2.6%	18,341	18,341	100%	1
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.2%	23,548	23,548	100%	3
関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	1.9%	58,918	58,918	100%	1
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.5%	14,904	14,904	100%	1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 <sup>1</sup>	15,500	3.5%	50,813	50,813	100%	5
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	21,100	4.8%	74,176	74,176	100%	2
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	2.6%	62,362	62,362	100%	1
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.1%	29,829	29,829	100%	1
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	1.8%	43,283	43,283	100%	1
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	2.0%	56,511	56,511	100%	1
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.5%	16,080	16,080	100%	1
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.2%	39,339	39,339	100%	1
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	5.6%	110,224	110,224	100%	7
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.5%	12,342	12,342	100%	1
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.6%	19,545	19,545	100%	1
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5%	10,372	10,372	100%	1
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.8%	20,407	20,407	100%	1
関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.6%	12,211	12,211	100%	1
関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.3%	9,533	9,533	100%	1
関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.8%	24,167	24,167	100%	1
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.6%	35,417	35,417	100%	1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,470	1.0%	19,386	19,386	100%	1

1.「GLP・MFLP 市川塩浜」は不動産信託受益権の50%を保有する準共有物件。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(50%)を乗じた数値を記載。

## ポートフォリオ一覧 3

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	取得価格(百万円)	投資比率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数
その他-1	GLP 盛岡	808	0.2%	10,253	10,253	100%	1
その他-2	GLP 富谷	2,820	0.6%	20,466	20,466	100%	1
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.9%	24,335	24,335	100%	1
その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.6%	27,671	27,671	100%	4
その他-5	GLP 東海	6,210	1.4%	32,343	32,343	100%	1
その他-6	GLP 早島	1,190	0.3%	13,574	13,574	100%	1
その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6%	14,447	14,447	100%	1
その他-8	GLP 基山	4,760	1.1%	23,455	23,455	100%	1
その他-10	GLP 仙台	5,620	1.3%	37,256	37,256	100%	1
その他-11	GLP 江別	1,580	0.4%	18,489	18,489	100%	1
その他-12	GLP 桑名	3,650	0.8%	20,402	20,402	100%	1
その他-13	GLP 甘日市	1,980	0.5%	10,981	10,981	100%	1
その他-14	GLP 小牧	10,300	2.4%	52,709	52,709	100%	2
その他-15	GLP 扇町	1,460	0.3%	13,155	13,155	100%	1
その他-16	GLP 広島	3,740	0.9%	21,003	21,003	100%	2
その他-17	GLP 福岡	1,520	0.3%	14,641	14,641	100%	1
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.1%	74,860	74,860	100%	1
その他-20	GLP 富谷 IV	5,940	1.4%	32,562	32,562	100%	1
合計		438,098	100%	2,126,567	2,125,641	99.9%	98

## 鑑定評価額一覧 1

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-1	GLP 東京	森井総合鑑定株式会社	28,700	29,400	3.7%	28,000	3.5%	3.9%
関東圏-2	GLP 東扇島	森井総合鑑定株式会社	6,940	7,060	4.2%	6,810	4.0%	4.4%
関東圏-3	GLP 昭島	森井総合鑑定株式会社	9,180	9,350	4.3%	9,010	4.1%	4.5%
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	5,660	5,780	4.7%	5,610	4.8%	4.9%
関東圏-5	GLP 習志野 II	株式会社谷澤総合鑑定所	20,100	20,500	4.7%	19,900	1-3y 4.4% 4y- 4.6%	4.7%
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	2,040	4.6%	2,050	1-4y 4.5% 5-6y 4.6% 7y-10y 4.7%	4.8%
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	14,100	14,700	4.6%	13,800	1y-4y 4.5% 5y-10y 4.7%	4.8%
関東圏-8	GLP 深谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,890	2,980	4.8%	2,850	1y-5y 4.7% 6y-11y 4.9%	5.0%
関東圏-9	GLP 杉戸 II	森井総合鑑定株式会社	24,400	24,700	4.2%	24,000	4.0%	4.4%
関東圏-10	GLP 岩槻	森井総合鑑定株式会社	8,660	8,820	4.2%	8,500	4.0%	4.4%
関東圏-11	GLP 春日部	森井総合鑑定株式会社	5,150	5,240	4.4%	5,050	4.2%	4.6%
関東圏-12	GLP 越谷 II	森井総合鑑定株式会社	13,100	13,300	4.1%	12,800	3.9%	4.3%
関東圏-13	GLP 三郷 II	森井総合鑑定株式会社	19,000	19,300	4.1%	18,600	3.9%	4.3%
関東圏-14	GLP 辰巳	森井総合鑑定株式会社	6,440	6,570	3.8%	6,310	3.6%	4.0%
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	9,230	9,340	4.5%	9,180	1y 4.4% 2y-10y 4.5%	4.7%
関東圏-16	GLP 船橋 III	森井総合鑑定株式会社	4,130	4,210	4.2%	4,050	4.0%	4.4%
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	森井総合鑑定株式会社	8,010	8,140	4.7%	7,880	4.5%	4.9%
関東圏-18	GLP 浦安 III	株式会社谷澤総合鑑定所	20,900	21,100	4.0%	20,800	1y-5y 3.9% 6y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-19	GLP 辰巳 II a	森井総合鑑定株式会社	8,300	8,470	3.8%	8,130	3.6%	4.0%

1.「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載。

## 鑑定評価額一覧 2

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関東圏-21	GLP 東京Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	41,100	41,800	3.9%	40,400	3.7%	4.1%
関東圏-22	GLP 桶川	株式会社谷澤総合鑑定所	2,740	2,740	4.8%	2,740	1y-2y 4.7% 3y-10y 4.9%	5.0%
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	12,800	13,400	3.9%	12,500	1y-5y 3.9% 6y-10y 4.0%	4.1%
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	5,540	5,640	4.6%	5,490	1y-2y 4.4% 3y 4.5% 4y- 4.6%	4.7%
関東圏-26	GLP 杉戸	森井総合鑑定株式会社	9,890	10,300	4.3%	9,710	4.1%	4.5%
関東圏-27	GLP 松戸	森井総合鑑定株式会社	2,840	2,900	4.6%	2,770	4.4%	4.8%
関東圏-28	GLP・MFLP 市川 塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	16,650	16,750	4.2%	16,550	3.9%	4.4%
関東圏-29	GLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	23,200	23,300	4.3%	23,200	1y-2y 4.1% 3y-9y 4.2% 10y 4.3%	4.4%
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	11,600	11,700	4.9%	11,500	1y 4.7% 2y-8y 4.8% 9y-10y 4.9%	5.0%
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	6,250	6,290	4.9%	6,200	4.5%	5.2%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	9,230	9,330	4.6%	9,120	4.4%	4.8%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	11,600	11,700	4.7%	11,500	4.3%	5.0%
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2,340	2,360	5.2%	2,310	4.9%	5.5%
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	5,990	6,030	5.1%	5,940	4.7%	5.4%
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	28,700	29,000	4.4%	28,300	4.2%	4.6%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,290	2,320	5.1%	2,260	4.7%	5.5%
関西圏-8	GLP 奈良	森井総合鑑定株式会社	2,940	2,970	5.5%	2,900	5.3%	5.7%

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載。

## 鑑定評価額一覧 3

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2,230	2,260	5.1%	2,200	4.8%	5.4%
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,300	4,330	5.0%	4,290	1y-4y 5.0% 5y-10y 5.2%	5.2%
関西圏-11	GLP 門真	一般財団法人日本不動産研究所	3,180	3,180	4.8%	3,170	4.4%	4.9%
関西圏-12	GLP 西神	一般財団法人日本不動産研究所	1,640	1,660	5.1%	1,620	4.8%	5.4%
関西圏-13	GLP 福崎	一般財団法人日本不動産研究所	4,170	4,210	5.1%	4,130	4.7%	5.4%
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	7,620	7,680	4.8%	7,560	4.7%	5.3%
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	4,580	4,650	4.8%	4,500	4.5%	5.0%
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	878	896	6.3%	870	6.1%	6.5%
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,310	3,370	5.3%	3,290	1-2y 5.0% 3-10y 5.2%	5.5%
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	4,580	4,690	5.4%	4,530	1y 5.2% 2y-10y 5.3%	5.6%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,760	2,780	5.4%	2,750	1y-3y 5.1% 4y-7y 5.2% 8y-10y 5.3%	5.6%
その他-5	GLP 東海	森井総合鑑定株式会社	7,740	7,870	4.5%	7,600	4.3%	4.7%
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本不動産研究所	1,350	1,360	5.7%	1,340	5.5%	5.9%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2,740	2,770	5.2%	2,710	5.0%	5.4%
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本不動産研究所	5,500	5,560	4.9%	5,430	4.4%	5.3%
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合鑑定所	6,690	6,770	5.1%	6,660	1y-4y 4.8% 5y-10y 5.0%	5.3%
その他-11	GLP 江別	森井総合鑑定株式会社	2,220	2,250	5.3%	2,190	5.1%	5.5%
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合鑑定所	4,430	4,470	5.4%	4,410	1y-4y 5.4% 5y-10y 5.6%	5.6%
その他-13	GLP 廿日市	株式会社谷澤総合鑑定所	2,430	2,440	5.4%	2,430	1y-5y 5.4% 6y-10y 5.6%	5.6%

1. 「期末算定価額」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載。

## 鑑定評価額一覧 4

(2017年8月期末時点)

物件番号	名称	鑑定会社	期末算定価額 <sup>1</sup> (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格 (百万円)	還元利回り NCF Cap	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
その他-14	GLP 小牧	森井総合鑑定株式会社	12,700	12,900	4.4%	12,400	4.2%	4.6%
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,610	1,640	5.9%	1,600	1y-2y 5.3% 3y-10y 5.5%	5.8%
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本不動産研究所	4,100	4,140	5.5%	4,060	5.2%	5.7%
その他-17	GLP 福岡	一般財団法人日本不動産研究所	1,720	1,740	5.1%	1,700	4.7%	5.5%
その他-19	GLP 鳥栖 I	一般財団法人日本不動産研究所	10,500	10,600	4.6%	10,300	4.2%	5.0%
その他-20	GLP 富谷IV	森井総合鑑定株式会社	6,370	6,460	5.1%	6,280	4.9%	5.3%
<b>合計</b>			<b>521,988</b>	<b>530,206</b>	<b>4.4%</b>	<b>514,740</b>		<b>4.6%</b>
OTA 対象資産 <sup>2</sup>	GLP 野田吉春 <sup>3</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	5,260	5,200	5.0%	5,280	1-8y 4.6% 9y以降 4.8%	4.9%
OTA 対象資産 <sup>2</sup>	GLP 浦安 <sup>4</sup>	株式会社谷澤総合鑑定所	7,540	7,680	4.2%	7,480	1y 4.1% 2-10y 4.2%	4.3%
OTA 対象資産 <sup>2</sup>	GLP 船橋 II <sup>4</sup>	森井総合鑑定株式会社	8,130	8,320	4.2%	7,930	4.0%	4.4%
OTA 対象資産 <sup>2</sup>	GLP 三郷 <sup>4</sup>	森井総合鑑定株式会社	17,700	18,000	4.1%	17,400	3.9%	4.3%
OTA 対象資産 <sup>2</sup>	GLP 舞洲 I <sup>4</sup>	一般財団法人日本不動産研究所	19,400	19,600	4.4%	19,200	4.2%	4.6%

1. 「期末算定価格」は、GLP投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、既存物件については決算日を、「GLP野田吉春」については2017年6月30日を、「GLP浦安」、「GLP船橋II」、「GLP三郷」及び「GLP舞洲I」については2017年8月20日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格をそれぞれ記載。
2. OTAとは、将来における本投資法人の取得予定資産について、ブリッジ会社に一時的に保有してもらうことにより、取得価格の上限を確定させ、取得予定期間中の本投資法人が指定したタイミングで、当該物件を取得することができる仕組みであり、OTA対象資産とは、その対象となる取得予定資産をいう。
3. GLP投資法人は、「GLP野田吉春」を2017年9月1日付で取得済。
4. 2017年8月29日、スポンサーであるGLPグループは、2017年9月1日付で優先交渉権対象物件であった「GLP浦安」、「GLP船橋II」、「GLP三郷」及び「GLP舞洲I」を三井住友ファイナンス&リース株式会社(SMFL)へ売却(譲渡価格:51,600百万円)する旨の売買契約をSMFLとの間で締結、それと同時に、GLP投資法人は、2018年3月1日から2023年2月28日までの5年間の間で本4物件の取得日を自由に指定することが可能となる本4物件の売買契約をSMFLとの間で締結。取得予定価格は、2018年3月1日に取得する場合にはSMFLによる取得価格と同額となり、同日後に取得する場合には、SMFLによる取得価格から、2018年3月1日から本投資法人による本4物件取得時点までにSMFLが得た各本4物件に係るNCF(NCFは、その期間に発生した賃貸収入から賃貸費用及び資本的支出を控除して算出)からあらかじめ定められた利回りにより計算される金額及び一定の諸経費を控除した額であり、2018年3月1日以後のSMFLの本4物件の保有期間に概ね比例して逦減する金額となる見込み。

## スポンサーグループ(GLP)の概要

<b>売上高<sup>1</sup></b>	<b>8</b> 億米ドル (約979億円)	<b>保有資産総額<sup>2</sup></b>	<b>388</b> 億米ドル (約4.3兆円)	<b>時価総額</b>	<b>97</b> 億米ドル (約1兆円)
------------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------	--------------------------

出所: GLPのPresentation資料 4QFY2017 & 1QFY2018、Bloomberg(2017年3月末日・6月末日時点)

1. 2017年3月末日時点。

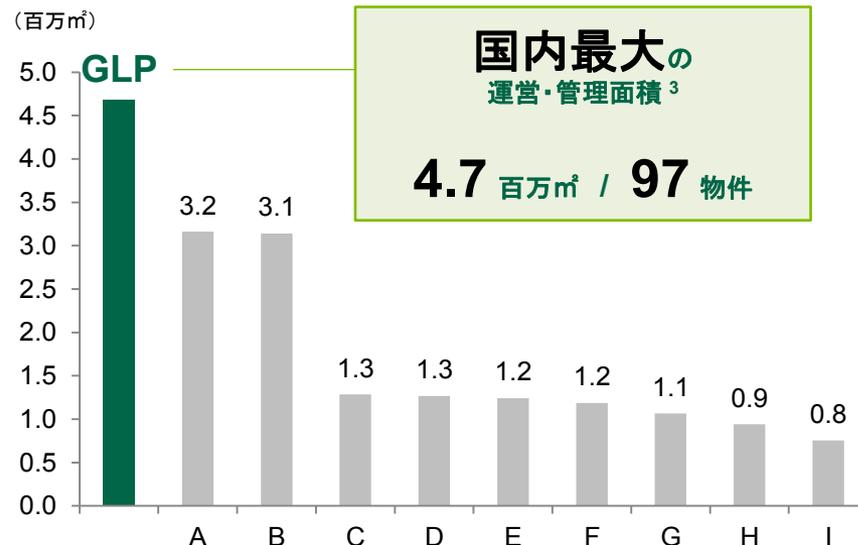
2. 2017年6月末日時点。「保有資産総額」とは、GLPグループが保有・運用する資産の残高(Asset Under Management)をいう。

3. 異なる通貨間の換算は、売上高については2017年3月末日時点、保有資産総額及び時価総額については2017年6月末日時点の為替レートを、それぞれ用いる。

### 会社概要

会社名	Global Logistic Properties Limited
上場取引所	シンガポール証券取引所
主要株主 <sup>1</sup>	GIC(シンガポール政府投資公社)(36.5%)
事業概要	中国、日本、ブラジル及びアメリカにおける、 延床面積ベースで最大級の先進的物流施設 プロバイダー
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物流不動産専門</li> <li>■ 世界有数の物流マーケットのみに特化</li> <li>■ ローカル社員による不動産マネジメント</li> <li>■ グローバル投資家と強固なリレーションを活用し、業界最高水準のファンドマネジメント・プラットフォームを構築</li> </ul>

### 主要な賃貸用物流施設運営事業者の日本における運営・管理面積<sup>2</sup>



出所: GLP、CBRE(2017年6月末日時点)<sup>4</sup>

1. 2017年3月末日時点。

2. 物流施設の賃貸業務を手掛ける上位10グループが保有又は運営・管理する物件の延床面積の合計を記載。

3. GLP投資法人が保有し、GLPグループが運営・管理する物件及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー(GLPファンド)を通じて保有し、GLPグループが運営・管理する物件を含む。

4. GLPの数値はGLPグループが集計したデータ、その他(A~I)の数値はCBREが集計したデータを使用。

## GLPが2017年10月9日に発表したプレゼン資料「GLPの非上場化提案について」から抜粋 (GLPからの許可を得て、翻訳版を掲載)

本資料は、GLPが2017年10月9日に発表済みである「Proposed Privatization of GLP」の翻訳版であり、仮に内容に齟齬が生じる場合は発表済みである「Proposed Privatization of GLP」(英語版)の内容が優先されます。

### 非公開化提案に係る現状について



- GLPはシンガポール証券取引所から上場廃止提案に係る条件付承認を得ており、スキーム関連書類を2017年12月1日までに発送することを予定
- GLP及び買付提案者はスキームの速やかな完了に向け相互に協力することに合意
- GLPの欧州市場への参入は非公開化提案のスケジュールに影響しない見込み

#### 主要日程

2017/12/1まで

2018/4/14以前<sup>1,2</sup>

**7月14日**

- 共同発表の公表

**8月2日**

- Evercoreを独立フィナンシャル・アドバイザーに選任

**10月9日**

- シンガポール証券取引所による上場廃止に関する条件付承認

- 以下を含むスキーム関連書類の発送:

- 独立フィナンシャル・アドバイザーの意見
- 独立取締役の最終意見表明
- スキーム承認総会の日付
- スキーム対価支払予定日

- スキームが効力を生じた場合

- 株主は1株当たり3.38シンガポールドルの対価を受領
- GLP株式の上場廃止

1. 実施契約の日付から9か月以内又は買付提案者及びGLPが別途書面により合意する日

2. 取引実行は、スキーム承認総会における株主による承認及びその他のスキーム実行前提条件の成就又は放棄(必要な場合)を条件とする

## GLPが2017年10月9日に発表したプレゼン資料「GLPの非上場化提案について」から抜粋 (GLPからの許可を得て、翻訳版を掲載)

本資料は、GLPが2017年10月9日に発表済みである「Proposed Privatization of GLP」の翻訳版であり、仮に内容に齟齬が生じる場合は発表済みである「Proposed Privatization of GLP」(英語版)の内容が優先されます。

### 非公開化提案の概要



#### 厳正かつ独立したストラテジック・レビュープロセスを経たスキーム提案

#### 取引の仕組み

GLPの上場廃止及び非公開化を企図した、GLPの全ての発行済みかつ払込済普通株式(自己株式を除く)に対するスキーム・オブ・アレンジメント(「スキーム」)

#### 買付提案者

Nesta Investment Holdings Limitedは、グローバルな資本投資家ベースを持つ有数の投資会社が保有  
物流エコシステムの様々な要素をそれぞれ理解している各メンバーにより組成された  
コンソーシアム

#### スキーム対価

1株当たり現金**3.38**シンガポールドル

#### 日程

GLPはスキーム関連書類を2017年12月1日までに発送予定

## GLPが2017年10月9日に発表したプレゼン資料「GLPの非上場化提案について」から抜粋 (GLPからの許可を得て、翻訳版を掲載)

本資料は、GLPが2017年10月9日に発表済みである「Proposed Privatization of GLP」の翻訳版であり、仮に内容に齟齬が生じる場合は発表済みである「Proposed Privatization of GLP」(英語版)の内容が優先されます。

### 長期戦略と将来の計画



#### グローバル・プラットフォームの継続的成長

- 買付提案者は、GLPグループの更なる成長の推進に向けて、GLPグループが現在遂行するビジネス及びオペレーションを継続することを企図<sup>1</sup>
- コンソーシアム・メンバーの強固な資本調達力とそれぞれの強み・専門性を活用し、**主要マーケットにおけるGLPの主導的地位**をさらに強化
- カスタマーにソリューションを提供するために、最新の技術とビッグデータを活用し、**未来の物流エコシステムを創造**

#### 強固な戦略の柱

- **オペレーション** – 強固なグローバル物流インフラ・ネットワークの構築に注力
- **開発** – 統制のとれた強固な資本政策を維持しつつ、需要に応えた開発を継続
- **ファンド・マネジメント** – 中国での新たなインカム・ファンド組成の可能性、J-REITへの資産売却の継続、欧州への拡大を含め、新規及び既存マーケットにおいて積極的にプラットフォームを構築

#### 経営の継続

- 買収完了後も、**ミン・メイCEO以下、既存の経営陣が**、GLPの成長戦略を引き続き実行<sup>1</sup>
- **強力な各国のチームが**、GLPのグローバルプラットフォームの更なる成長に注力
- カスタマー、共同投資家、チームメンバー等の主要関係者とのコミュニケーションを継続

1. 詳細については、2017年8月8日発表の買付提案者による声明文(Statement from Nesta Investment Holdings Limited)をご参照ください。

## GLPが2017年10月9日に発表したプレゼン資料「GLPの非上場化提案について」から抜粋 (GLPからの許可を得て、翻訳版を掲載)

本資料は、GLPが2017年10月9日に発表済みである「Proposed Privatization of GLP」の翻訳版であり、仮に内容に齟齬が生じる場合は発表済みである「Proposed Privatization of GLP」(英語版)の内容が優先されます。

### コンソーシアムのメンバー



- Nesta Investment Holdings Limitedは、グローバルな資本投資家ベースを持つ以下の有数の投資会社によって保有されています。コンソーシアムを構成する各社は、物流エコシステムの様々な要素をそれぞれ理解しています。

**HOPU**  
21.3% 持分<sup>1</sup>

**Hillhouse Capital**  
21.2% 持分<sup>1</sup>

**SMG**  
21.2% 持分<sup>1</sup>

**BOCGI**  
15.0% 持分<sup>1</sup>

**Vanke**  
21.4% 持分<sup>1</sup>

1. それぞれのコンソーシアム・メンバーは、買収完了時において、上記の持分比率に応じて、Nesta Investment Holdings, L.P.のリミテッド・パートナーシップ持分を直接保有し、かつ、Nesta Investment Holdings GenPar LimitedのクラスA普通株式を直接所有する予定です。詳細については共同発表(2017年7月14日付Joint Announcement)をご参照ください。

## 優先交渉権対象物件一覧

(2017年6月30日時点)<sup>1</sup>

地域	名称	所在地	稼働率(%)	賃貸可能面積 <sup>2</sup> (㎡)
関東圏	GLP 横浜	神奈川県横浜市	100.0	95,335
関東圏	GLP 草加	埼玉県草加市	100.0	77,237
関東圏	GLP 浦安Ⅳ	千葉県浦安市	100.0	58,251
関東圏	GLP 新砂	東京都江東区	93.2	44,447
関東圏	GLP 浦安Ⅱ	千葉県浦安市	100.0	32,595
関東圏	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	100.0	23,833
関西圏	GLP 大阪	大阪府大阪市	95.8	128,504
関西圏	GLP 摂津	大阪府摂津市	100.0	38,997
関西圏	GLP 滋賀	滋賀県草津市	100.0	29,849
関西圏	GLP 西宮	兵庫県西宮市	100.0	19,766
その他	GLP 札幌	北海道札幌市	100.0	17,417
その他	GLP 藤前	愛知県名古屋市	100.0	12,609

1. 2017年8月29日にSMFLとの間で売買契約を締結した4物件(「GLP 舞洲Ⅰ」、「GLP 三郷」、「GLP 船橋Ⅱ」及び「GLP 浦安」)は除く。

2. 「賃貸可能面積」は、2017年6月30日現在において各物件に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載。

## GLPファンド保有物件の概要

(2017年6月30日時点)

### GLPグループの開発ファンドで保有する物件

物件名	都道府県	開発開始 (予定)時期 <sup>1</sup>	竣工(予定)時期	延床面積 (1,000 m <sup>2</sup> )
GLP 三郷Ⅲ (竣工済)	埼玉県	2012年4月	2013年5月	95
GLP 岡山総社Ⅰ (竣工済)	岡山県	2012年6月	2013年2月	78
GLP 厚木 (竣工済)	神奈川県	2012年11月	2013年12月	107
GLP 久喜白岡 (竣工済)	埼玉県	-	2014年11月 <sup>2</sup>	17
GLP 綾瀬 (竣工済)	神奈川県	2013年2月	2015年4月	69
GLP 座間 (竣工済)	神奈川県	2013年10月	2015年6月	132
GLP 八千代 (竣工済)	千葉県	2013年12月	2015年12月	72
GLP 狭山日高Ⅰ (竣工済)	埼玉県	2013年12月	2015年12月	43
GLP 狭山日高Ⅱ (竣工済)	埼玉県	2013年12月	2016年9月	86
GLP 鳴尾浜 (竣工済)	兵庫県	2014年1月	2015年9月	111
GLP 岡山総社Ⅱ (竣工済)	岡山県	2014年9月	2015年10月	78
GLP 吹田	大阪府	2015年3月	2017年8月	165
GLP 柏Ⅱ (竣工済)	千葉県	2015年6月	2017年1月	32
GLP 流山Ⅰ	千葉県	2015年12月	2018年2月	130
GLP 流山Ⅱ	千葉県	2015年12月	2018年5月	96
GLP 流山Ⅲ	千葉県	2015年12月	2019年1-3月	91
GLP 川島 (竣工済)	埼玉県	2016年1月	2017年4月	49
GLP 小牧Ⅱ	愛知県	2016年3月	2018年1月	36
GLP 五霞	茨城県	2016年3月	2018年10月	140
GLP 枚方Ⅲ	大阪府	2016年3月	2018年夏	119
GLP 神戸西Ⅱ	兵庫県	2016年6月	2017年12月	71
GLP 寝屋川	大阪府	2016年9月	2018年春	27
GLP 新座	大阪府	2017年3月	2019年春	31

### GLPグループのJVで保有する物件

物件名	都道府県	延床面積 (1,000 m <sup>2</sup> )
GLP 川崎 (竣工済)	神奈川県	160
GLP 大阪Ⅱ (竣工済)	大阪府	136
GLP 柏 (竣工済)	千葉県	148
GLP 市川 (竣工済)	千葉県	66
GLP 若洲 (竣工済)	東京都	25



GLP 三郷Ⅲ



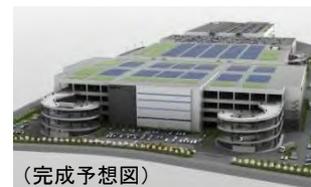
GLP 岡山総社Ⅰ



GLP 座間



GLP 吹田



(完成予想図)

GLP 流山Ⅰ～Ⅲ



GLP 川崎

出所: GLP開示資料 ※延床面積については表示未満を四捨五入して記載。

1. 各開発プロジェクトの開始時期であり、着工時期とは異なる。
2. 「GLP久喜白岡」はGLPグループの開発ファンドへの組入日を記載。

## 有利子負債の状況

### 有利子負債残高

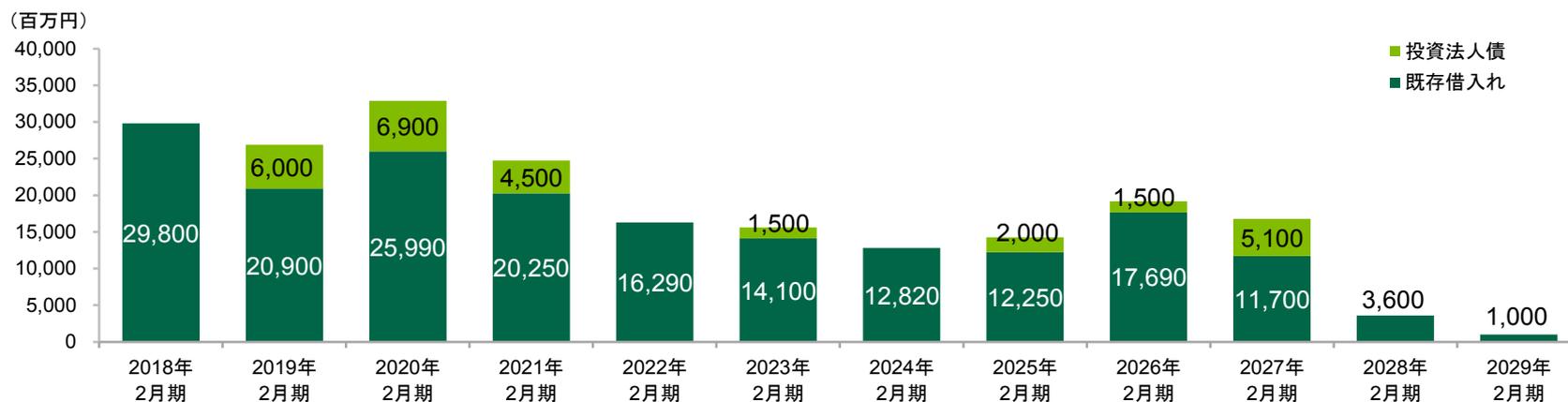
2017年10月13日時点

借入金合計	<b>186,390</b> 百万円 (87.1%)
投資法人債合計	<b>27,500</b> 百万円 (12.9%)
有利子負債合計	<b>213,890</b> 百万円

### コミットメントライン

項目	概要
借入限度額	60億円
契約締結日	2017年6月26日
契約期間	2017年7月1日～2018年6月30日
契約締結先	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行

### 返済期限別残高<sup>1・2</sup>

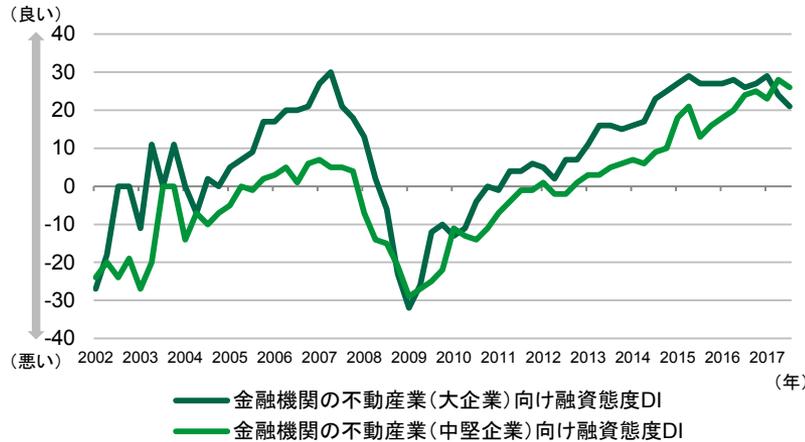


1. 2017年10月13日時点。

2. 前年3月1日から2月末日までの1年間に返済が到来するローンを記載。

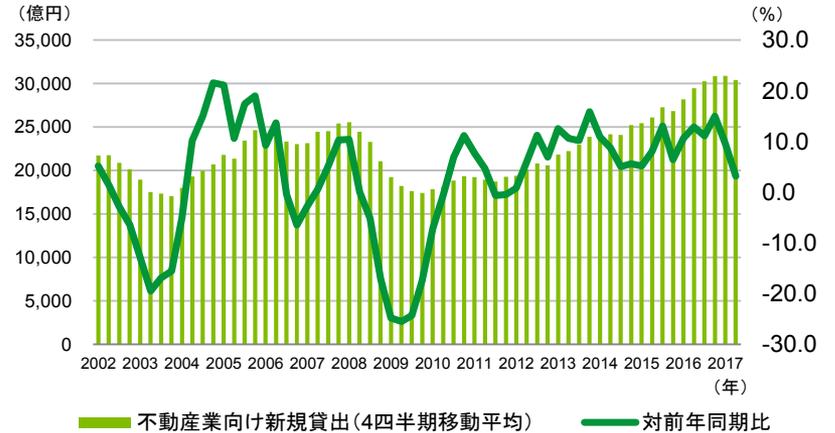
# 良好な資金調達環境

### 金融機関の貸出態度DI(不動産業)



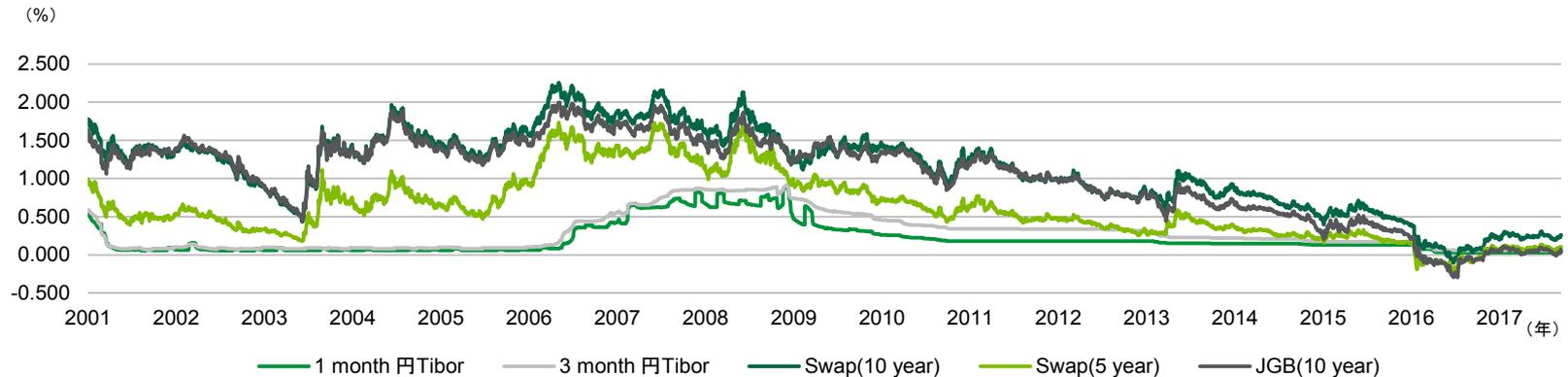
出所: 日銀短観(業種別)

### 不動産業向け新規貸出



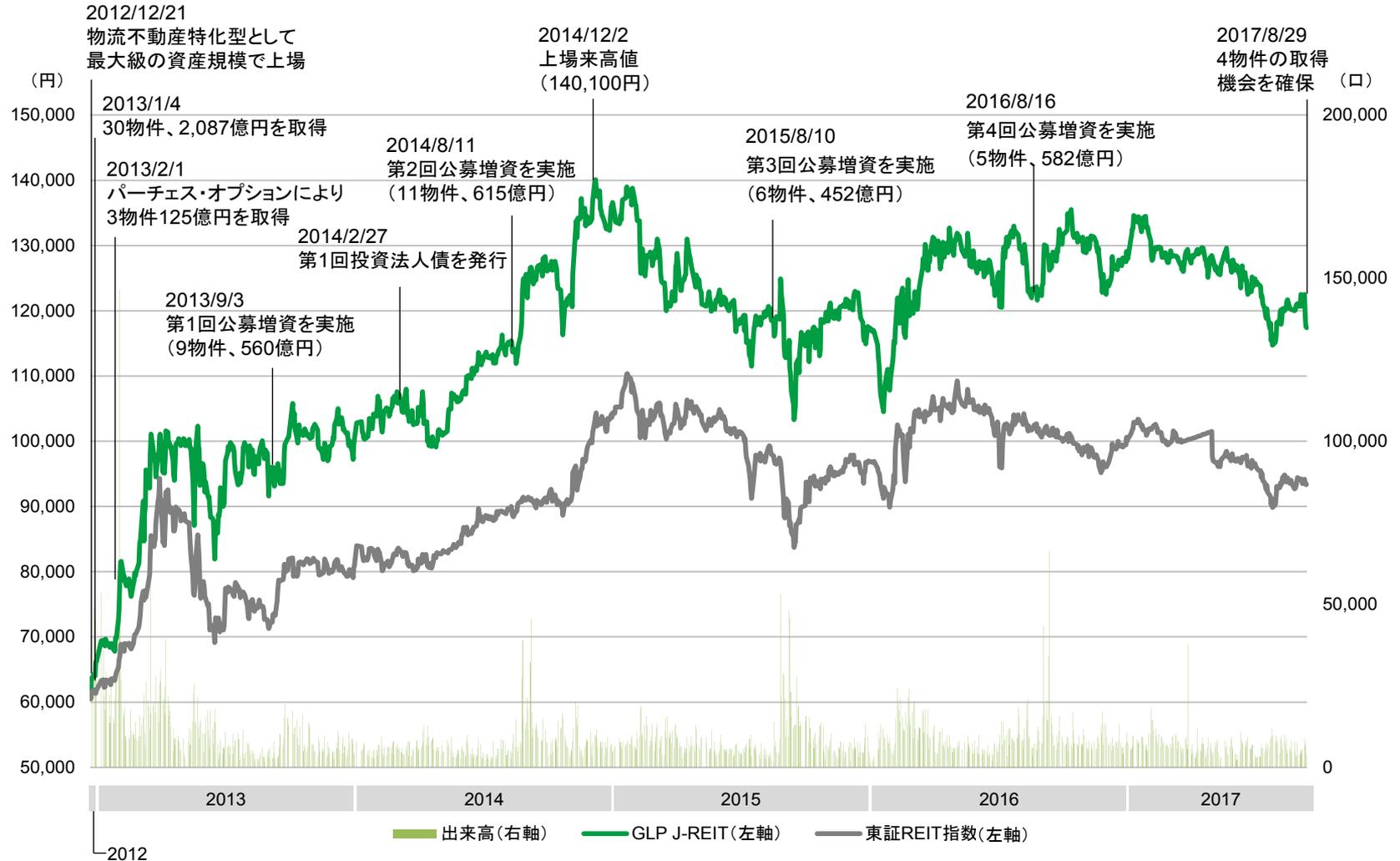
出所: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、「貸出先別貸出金」

### 長期金利と短期金利の推移



出所: Bloomberg

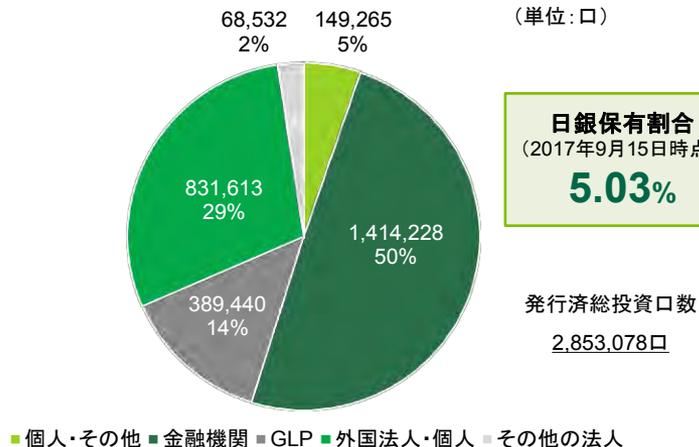
## 投資口価格の推移



## 投資主の状況

(2017年8月末日時点)

### 所有者別投資口数<sup>1</sup>



日銀保有割合  
(2017年9月15日時点)  
**5.03%**

発行済総投資口数  
2,853,078口

### 所有者別投資主数<sup>1</sup>



1. 比率は四捨五入で記載。

### 上位投資主の概要<sup>2</sup>

名称	投資口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	504,936	17.6
GLP Capital Japan 2 Private Limited	386,240	13.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	240,087	8.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	232,520	8.1
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	149,727	5.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	103,038	3.6
JP MORGAN CHASE BANK 385628	91,910	3.2
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	44,084	1.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	33,706	1.1
STATE STREET BANK WEST CLIENTS – TREATY 505234	26,396	0.9
<b>合計</b>	<b>1,812,644</b>	<b>63.5</b>

2. 比率は切り捨てで記載。

## ディスクレームー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

GLP投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。GLP投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの

表明又は保証をするものではありません。また、本資料には、GLP投資法人の将来の方針やGLP投資法人及び本資産運用会社の経営陣の意図、意見、期待などを反映する将来に関する見通しが含まれています。将来に関する見通しは将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を伴います。GLP投資法人の実際の業績は様々な理由により、将来に関する見通しと異なる場合があります。なお、GLP投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

お問合せ先  
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
TEL:03-3289-9630  
<http://www.glpjreit.com/>